

**Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen**

**Protokoll**

23. Sitzung (öffentlich)

22. Juni 1992

Düsseldorf - Haus des Landtags

13.30 Uhr bis 16.20 Uhr

Vorsitzender: Abgeordneter Schultz (SPD)

Stenograph/innen: M. Böttcher, U. Schmick; U. Scheidel (Fdf.)

Seiten

**Thema: Novellierung der Fehlbelegungsabgabe**

Zu dem obengenannten Thema führt der Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen eine Anhörung von Sachverständigen und Verbänden durch:

Hans-Dieter Apel  
 (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen  
 Spitzenverbände, Köln)

2, 9, 10, 33, 43, 44

Ministerialrat Klaus Otter  
 (Bayerisches Staatsministerium des Innern)

6, 9, 11, 13, 14, 42

Rechtsanwalt Gunter Huonker  
 (Verband der Westdeutschen Wohnungs-  
 wirtschaft e. V., Düsseldorf)

14, 23, 25, 27, 30, 33

**Falk Kivelip 18**  
**(Landesverband Freier Wohnungs-**  
**unternehmen NRW e. V., Bonn)**

**Erwin Pfänder 21, 28, 33**  
**(Wohnungsbauförderungsanstalt**  
**Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf)**

**Karl-Heinz Vetter 35, 39, 40, 41, 42**  
**(Deutscher Mieterbund,**  
**Landesverband der Mietervereine**  
**in Nordrhein-Westfalen e. V., Dortmund)**

**Bernhard Voigt 39, 40**  
**(Rheinischer Mieterverband e. V., Köln)**

**RA Bernd Runkel 42**  
**(Landesverband Freier Wohnungsunternehmen**  
**Nordrhein-Westfalen e. V., Bonn)**

**Vorsitzender:** Ich begrüße die Fachleute, die heute hierher gekommen sind, um mit uns den Gesetzentwurf der Landesregierung zur Novellierung der Fehlbelegungsabgabe zu diskutieren, sehr herzlich und danke Ihnen, daß Sie sich die Zeit genommen und die Mühe gemacht haben, uns einige Hinweise hierzu zu geben.

Aus dem Spiegel der heute Anwesenden ersehen Sie, daß einige eingeladene Vertreter abgesagt haben, nämlich die LEG Wohnen GmbH, die Verbraucherzentrale NRW und das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Diejenigen Vertreter, die noch keine schriftlichen Stellungnahmen eingereicht haben, bitten wir, dies noch nachzuholen.

Weiter begrüße ich die Ausschußmitglieder; falls Vertreter der Presse, des Rundfunks oder des Fernsehens hier sind, seien auch sie herzlich begrüßt. Ich begrüße ebenso Vertreter der Landesregierung, insbesondere aus dem zuständigen Ministerium.

Meine Damen und Herren, Grundlage der Anhörung ist der Gesetzentwurf der Landesregierung zur Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen.

Das Ziel des Gesetzentwurfes ist es, die Abgabebeträge neu zu staffeln und so anzuheben, daß die größer gewordenen Subventionsvorteile in vollem Umfang abgeschöpft werden. Zugleich werden Regelungen an die inzwischen ergangene Rechtsprechung angepaßt und die im Verwaltungsvollzug gewonnenen Erfahrungen eingearbeitet.

Zu diesem Gesetzentwurf hat der Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen einen Fragenkatalog erarbeitet, der heute zusammen mit der Gesetzesvorlage der Landesregierung erörtert werden soll.

Bevor wir mit der Anhörung beginnen, möchte ich Ihnen noch einige Hinweise geben: Die eingeladenen Sachverständigen werden entsprechend der Reihenfolge des Adressatenfeldes der Einladungsschreiben aufgerufen. Den aktuellen Stand gibt die Ihnen vorliegende Liste wieder. Ich schlage vor, daß wir drei Gesprächsrunden durchführen, die ich dann im einzelnen aufrufen werde. Schon jetzt bitte ich Sie, den Zeitraum von etwa 10 Minuten nicht zu überschreiten.

Nach jeder Gesprächsrunde wird sich dann eine Aussprache mit den Ausschußmitgliedern anschließen, sofern diese das wünschen. Vorsorglich möchte ich noch einmal ausdrücklich darauf hinweisen, daß sich eine Anhörung von einer Diskussion im üblichen Sinne unterscheidet: Im Rahmen einer Anhörung sind nur Fragen möglich und zulässig.

Die einzelnen Gesprächsrunden werden von mir moderiert, das heißt, ich werde Sie gezielt einzeln ansprechen. Bevor wir nun mit der Anhörung beginnen, frage ich die Sachverständigen, ob Ihrerseits noch organisatorische Fragen offen sind. - Ich sehe, daß das nicht der Fall ist.

Dann beginnen wir mit der Anhörung. Als erstes rufe ich die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in Köln auf. Für sie spricht Herr Hans-Dieter Apel. Ein weiterer Teilnehmer dieser Runde ist Herr Gundolf Bork. Ich begrüße Sie sehr herzlich und erteile Ihnen das Wort.

**Hans-Dieter Apel (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände, Köln):** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, lassen Sie mich, bevor ich mit dem eigentlichen Statement anfangen, vier Vorbemerkungen machen.

Erstens: Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in Nordrhein-Westfalen bedankt sich dafür, daß sie Gelegenheit hat, zum Entwurf dieses Änderungsgesetzes Stellung zu nehmen. Unsere Stellungnahme liegt Ihnen schriftlich vor; sie datiert vom 16.06. Wir haben Ihnen auch unsere Stellungnahme vom 19.03. zum Referentenentwurf des Ministeriums für Bauen und Wohnen vorgelegt, der zwar einige unserer Anregungen aufgenommen hat, aber manche uns besonders wichtig erscheinende Änderungswünsche nicht berücksichtigt.

Zweitens: Die Gesetzesinitiative wird von den kommunalen Spitzenverbänden ausdrücklich begrüßt. Das Gesetzgebungsverfahren muß aber so beschleunigt werden, daß das Gesetz noch vor der Sommerpause durch den Landtag verabschiedet wird, denn nur so ist ein Vollzug sichergestellt, da bereits jetzt - in diesem Sommer - mit den Vorarbeiten hinsichtlich der Erhebung zum 1. Januar 1993 begonnen werden muß.

Drittens: Ohne den Verwaltungsaufwand durch dieses neue Gesetz hat sich für die Kommunen inzwischen eine Unterdeckung des für die Durchführung des Gesetzes notwendigen Verwaltungsaufwandes von 30 bis 40 % ergeben.

Der Verwaltungskostenbeitrag des Landes ist seit Einführung des Gesetzes in Nordrhein-Westfalen im Jahr 1983 unverändert geblieben. Die Gemeinden und Kreise erwarten, daß dieser Beitrag nunmehr endlich angemessen erhöht wird. Zumindest ab 1993 könnte dies zum Beispiel durch eine Anhebung der Beträge im Gemeindefinanzierungsgesetz geschehen.

Bei unserer vierten Vorbemerkung geht es um die Zweckbestimmungsvorschrift - Verwendung der Fehlbelegungsabgabe. Dies betrifft Paragraph 10, Abs. 1 des Gesetzes. Lassen Sie mich in Ergänzung unserer schriftlichen Stellungnahme dazu sagen: Unseres Erachtens sollte die Formulierung "Förderung des Baus von Sozialwohnungen" durch "Förderung des Sozialen Wohnungsbaus" ersetzt werden.

Dieser Begriff ist eingeführt und deckt die gesamte Palette von Förderungen nach dem 2. Wohnungsbaugesetz ab. Damit könnte die Verwendung der Erträge aus der Fehlbelegungsabgabe flexibel den schwankenden Bedürfnissen angepaßt werden, und es wären auch Förderungen im Rahmen des Wohnungsbestandes möglich, z. B. für den Ankauf oder die Verlängerung von Bindungen.

Nun zu den Einzelbestimmungen. Unsere hauptsächlichen Bedenken richten sich gegen einige Gesetzesänderungen, die zu einem erheblichen zusätzlichen Verwaltungsaufwand für die Kommunen führen. Ich möchte mich hier auf vier Punkte beschränken und grundsätzlich sagen, daß erstens das Land hier nicht auf dem Rücken der Gemeinden und Kreise zusätzliche Standards einführen darf, die zu einem erheblichen neuen Verwaltungsaufwand führen, und daß zweitens Gerechtigkeitsgesichtspunkte dürfen ebenfalls nicht dazu führen, daß wir ein perfektionistisches Gesetz bekommen.

Nun zu den vier Einzelpunkten. Erstens: Es geht um die Abgabestufen einschließlich der sogenannten individuellen Leistungspflicht, die im Gesetz auch als Zwölfstel-Regelung bezeichnet wird. Der Beginn der Leistungspflicht bei Überschreitung der Einkommensgrenze von 20 % wird ausdrücklich befürwortet. Eine Anhebung des Schwellenwertes würde unseres Erachtens die Schere zwischen Wohnungssuchenden und Wohnungsnutzern weiter unverträglich erweitern.

Auch die weitere Staffelung der Abgabestufen, wie sie im Gesetz vorgesehen ist, findet im Grundsatz unsere Zustimmung. Nicht einverstanden erklären können wir uns jedoch mit der sogenannten Zwölfstelung, der Begrenzung der Abgabe auf die individuelle Leistungspflicht entsprechend der Höhe des Einkommens durch eine Auffangbestimmung.

Wir bitten Sie entschieden, diese Regelung nicht Gesetz werden zu lassen. Die beabsichtigte Bestimmung überspitzt unseres Erachtens die Einzelfallgerechtigkeit zu Lasten der Verwaltungspraktikabilität und des Verwaltungsaufwandes. Einige wenige Petitionen sollten nicht den Blick für die Realität verstellen. Aus der Praxis können wir nämlich die in der Begründung angegebene besondere Härte für die Bürger nicht bestätigen. Lassen Sie mich unsere schriftlich formulierten Ablehnungsgründe zu diesem Punkt wie folgt zusammenfassen:

Erstens: Abgabestufen und individuelle Leistungspflicht widersprechen sich vom Ansatz her.

Zweitens: Abgabestufen dienen der Verwaltungsvereinfachung und Transparenz von Massenverfahren und sind bei der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe höchststrichlerlich als zulässig anerkannt worden.

Drittens: Wenn Sie politisch mehr Einzelfallgerechtigkeit wünschen, müßten Sie die Abgabestufen enger fassen, z. B. mit Sprüngen von 10 % bei den Einkommensgrenzen.  
Viertens: Nur wenige Leistungspflichtige würden durch eine derartige Regelung begünstigt.

Ich möchte hier ausdrücklich betonen, daß die Stadt Duisburg ein Planspiel mit ADV-Auswertung durchgeführt hat und zu dem Ergebnis gekommen ist, daß nur ca. 1 % der Leistungspflichtigen begünstigt wäre.

Fünftens: Bei den Erhebungsstellen würde erheblicher Verwaltungsaufwand eintreten.  
Nämlich:

- doppelte Berechnung jeden Einzelfalles bei der Grundveranlagung und bei jedem Änderungsbescheid,
- umfangreiche Änderungen der ADV-Programme, die bei zahlreichen Städten nur durch die Entwicklung neuer Programme realisiert werden können
- Darstellung von Vergleichsberechnungen in den Bescheiden; dies führt auch zu Unübersichtlichkeit und zu Unverständnis bei den Bürgern.

Lassen Sie mich zu diesem Punkt abschließend folgendes sagen: Niemand würde bei der Erhebung von Postgebühren daran denken, neben einer allgemeinen Abgabestufe noch eine individuelle Leistungspflicht, also eine Auffangbestimmung, einzuführen. Dann würde ein Brief von 40 g im Inland nicht 1,70 DM kosten - das ist nämlich die Abgabestufe von 23 g bis 50 g -, sondern 1,46 DM.

Und auch bei anderen Abgabeverfahren, die wir kennen, gibt es nur Abgabestufen, die allerdings teilweise enger gefaßt sind. Ich denke z. B. an die Kindergartengebühren, an die Kraftfahrzeugsteuer, aber auch die Einkommen- und Lohnsteuer.

Zum zweiten Hauptpunkt. Hier geht es um die Dreifachbegünstigung bei im Haushalt lebenden hilflosen Personen. Das betrifft Artikel 1, Nr. 2.4 des Gesetzentwurfes. Einkommen dieser Personenkreise sollen künftig nicht mehr angerechnet werden. Außerdem wird aber nach geltendem Recht ein Freibetrag für die Betreuung dieses Personenkreises zugestanden (5 400 DM jährlich). Des weiteren gibt es nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz einen Zuschlag zur Einkommensgrenze für Personen, die 50 % oder 80 % erwerbsgemindert sind. Dies trifft für den genannten Personenkreis regelmäßig zu. Deswegen meinen wir, daß bei dieser beabsichtigten Regelung die soziale Komponente überzogen ist.

Nun zum dritten Punkt, der für die kommunalen Spitzenverbände sehr wichtig ist - der Neugestaltung der Jahrgangsgruppen. Daß diese durch planmäßige oder freiwillige Rückzahlung der älteren Jahrgänge neu gestaltet werden müssen, liegt klar auf dem Tisch. Aber die vorgesehene Regelung, nämlich die Zusammenfassung der bisherigen ersten und zweiten Gruppe, wird zu kopflastig (ca. 50 % des Mietwohnungsbestandes). Sie ist auch dann noch zu kopflastig, wenn ab 01.01.1996 neue Zeiträume - erstmalig drei Jahre - erhoben werden.

Auch unter Berücksichtigung der abgeschmolzenen Bestände würde also die im Entwurf neu definierte erste Jahrgangsgruppe noch zu kopflastig; dies würde zu einer Umkehr der bestehenden Gruppeneinteilung führen, da jetzt die dritte Gruppe so kopflastig ist.

Auch hier hat die Stadt Duisburg unseres Erachtens einen guten Vorschlag gemacht, den wir allen Mitgliedstädten in Nordrhein-Westfalen vorgelegt haben. Die Städte haben Untersuchungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis geführt haben, daß der Duisburger Vorschlag - Sie haben ihn schriftlich vorliegen - für uns, d. h. für die Kommunen, die beste Regelung ist.

Dort sind in der ersten Gruppe die Jahrgänge 1955 bis 62 zusammengefaßt, in der zweiten Gruppe die Jahrgänge 1963 bis 74. Ich möchte hier auf einen Druckfehler in der Vorlage hinweisen; dort steht "bis 1973". Die dritte Gruppe bestünde danach aus den Wohnungen, die seit 1975 gefördert werden, und den Altförderungen von 1948 bis 1954.

Wenn sich tatsächlich 1997 oder irgendwann Ende des Jahrtausends ein Übergewicht der dritten Gruppe ergeben sollte, weil erheblich mehr Neubauförderung betrieben würde als jetzt, dann können wir uns ja 1997 noch einmal treffen und das Gesetz in dieser Richtung verändern.

Der Wunsch der kommunalen Spitzenverbände ist: Finden Sie doch bitte Regelungen, die unseren Vorschlägen entsprechen, weil die Städte doch selbst am besten wissen, wie ihr eigener Wohnungsbestand aussieht. Und für den Gesetzgeber ist es doch wichtig, daß die Fehlbelegungsabgabe im dreijährigen Turnus erhoben wird.

Wir halten aber auch eine landeseinheitliche Regelung für zweckmäßig. Es war ja einmal im Gespräch, es grundsätzlich den Gemeinden zu überlassen. Aber aus Gleichheitsgründen - denken Sie an die großen Städte im Ruhrgebiet, die ineinander überwachsen - halten wir eine landeseinheitliche Regelung für zweckmäßiger.

Etwas anderes gilt für den Wohnungsförderungsbereich, also für die Bedienstetenwohnungen. Hier sollte der Gesetz- oder Verordnungsgeber eine abweichende Regelung zulassen, weil dort nämlich andere Zusammenfassungen zweckmäßig wären.

Ich komme jetzt zum vierten und letzten Punkt. Hier geht es um die Übergangsregelung bis zum Inkrafttreten der neuen Vorschriften. Sie haben hinsichtlich der Anwendung der neuen Vorschriften im Entwurf eine differenzierte Regelung vorgesehen. Aus Gründen des Verwaltungsaufwandes sollte das neue Recht unseres Erachtens ausschließlich für die ab 01.01.93 neu beginnenden Leistungszeiträume gelten.

Für noch laufende Leistungszeiträume sollte das alte Recht gelten, obwohl ja im neuen Recht Vergünstigungen eingebaut sind. Sonst müßten die Leistungspflichtigen wieder wie in der Vergangenheit einzeln schriftlich informiert werden, und das würde wieder neuen Verwaltungsaufwand bedeuten.

Vorsitzender: Herzlichen Dank, Herr Apel. Manch einer mag sich fragen, warum wir - als zweiten Referenten in dieser Gesprächsrunde - gerade die bayerischen Kollegen eingeladen haben. Der Grund dafür lag darin, daß Bayern einen deutlich anderen Weg bei der Erhebung

der Fehlbelegungsabgabe geht als wir. Hierüber wollen wir etwas hören und wollen uns unsere Meinung dazu bilden.

**Ministerialrat Klaus Otter (Bayerisches Staatsministerium des Innern):** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, ich gehe davon aus, daß es im Sinne dieser Anhörung liegt, wenn ich - soweit die einzelnen Fragestellungen das nahelegen - zunächst einmal auf die jeweiligen bayerischen Erfahrungen eingehe, die wir möglicherweise mit entsprechenden Regelungen gemacht haben.

Zur Frage 1. Die Frage, ob und inwieweit eine Fehlbelegungsabgabe zur Verdrängung von Altmietern beiträgt, läßt sich unseres Erachtens kaum allgemein beantworten. Bestimmend dürfte eine Vielzahl von Rahmenbedingungen sein wie das Verhältnis der Summe aus Sozialmiete und Abgaben zur örtlichen Marktmiete, die Chancen für das Auffinden einer Ersatzwohnung, das Lebensalter des Mieters, die Zufriedenheit des Mieters mit seinen derzeitigen Wohnverhältnissen, die Bestandsicherheit des derzeitigen Mietverhältnisses.

Demgegenüber kann selbst eine geringe Fehlbelegungsabgabe einem ohnehin umzugswilligen Mieter, der vielleicht den Erwerb von Wohneigentum längst erwägt, den letzten entscheidenden Anstoß zum Umzug geben. Konkrete empirische Daten, die Sie vielleicht erwarten, liegen uns jedenfalls zur gestellten Frage nicht vor.

Zur Frage Nr. 2. Ich gehe auf das bayerische Beispiel ein und führe zunächst kurz aus, wie im letzten Jahr in Bayern die Abgabenregelung getroffen worden ist. Der maximale Abgabebetrag wurde in Bayern bekanntlich von 2 auf 6 DM angehoben. 6 DM werden allerdings erst bei einer relativ hohen Überschreitung der Einkommensgrenze des Sozialen Wohnungsbaus, nämlich um mehr als 140 %, geschuldet. Ein höherer als der bisherige Abgabenhöchstbetrag von 2 DM, nämlich 3 DM, wird erst bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 110 % erhoben.

Die Akzeptanz, nach der gefragt wird, ist bei dieser Regelung - jedenfalls bei den Sozialmietern - für unsere vorherige Annahme überraschend groß. Deutlich geringer allerdings als bei den Sozialmietern - das muß man gleichzeitig sagen - ist die Akzeptanz der Abgabenerhöhung bei Mietern von Wohnungsfürsorgewohnungen.

Dieser Personenkreis geht offensichtlich davon aus, daß ihre Wohnungsfürsorgewohnungen eher Arbeitgeberwohnungen als öffentlich geförderten Wohnungen vergleichbar sind, und halten daher die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe für ihre Wohnungen für unbillig.

Aus Gründen der Konzentration gehe ich gleich zur Frage 4 über. Im Bayerischen Fehlbelegungsabgaberecht ist eine Beschränkung der Fehlbelegungsabgabe nur durch Höchstbeträge vorgesehen, die durch Rechtsversordnungen festgesetzt werden, nicht auch durch Mietspiegel.

Wir meinen, daß eine landesweit einheitliche Beschränkung der Abgabenhöhe durch rechtsatzmäßig bestimmte Höchstbeträge dem Gleichheitsgebot gerade im Bereich der Eingriffsverwaltung grundsätzlich besser entspricht als eine Beschränkung, die - den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten entsprechend - aus unterschiedlichen Rechtsquellen - nämlich Verordnung oder Mietspiegel - abgeleitet wird.

Mietspiegel und Verordnungshöchstbeträge können, obwohl beide sich an der Miete vergleichbarer frei finanzierter Wohnungen orientieren, für dieselbe Wohnungskategorie durchaus unterschiedlich hoch angesetzt sein. Das kann sowohl an einer Ermittlung der beiden Betragsarten nach unterschiedlichen Kriterien und Daten als auch an unterschiedlichen Aktualisierungszeitpunkten liegen. Im übrigen fehlt es bekanntlich an einem Mietspiegelgesetz, das einheitliche Kriterien für die Erstellung von Mietspiegeln vorschreibt.

Zur Frage 5. Auch Bayern ist von der im Bundesrecht bestimmten Einteilung nach Gemeindegrößenklassen abgegangen. Das Mietenniveau einer Gemeinde ist nämlich keineswegs von ihrer Größe abhängig, sondern von der tatsächlichen Wohnungsmarktlage in dem betreffenden Gebiet. Die Einteilung der Gemeinden in Mietenstufen entsprechend ihrem tatsächlichen Mietenniveau ist daher wesentlich sachgerechter.

Allerdings - und hier liegt der Unterschied - hat der bayerische Gesetzgeber die Gemeinden nicht nach Wohngeldmietenstufen eingeteilt, sondern ein eigenes Mietenstufensystem für die Höchstbetragsregelung geschaffen. Dies vor allem deshalb, weil in die Ermittlung des Wohngeldmietenniveaus die Mieten nicht nur frei finanzierter Wohnungen, auf die es für die Abgabenerhebung ankommt, einbezogen sind und weil die Wohngeldmietenstufen das Mietenniveau nur der Wohngeldempfänger widerspiegeln. Schließlich zur Frage 6, ob das Aufkommen unmittelbar in die kommunalen Haushalte fließen soll. Diese Frage wurde auch in Bayern erörtert. Dabei hat sich vor allem aus folgenden Gründen eine ablehnende Haltung durchgesetzt:

Verbleibt das Aufkommen von vornherein bei den erhebenden Kommunen, besteht keine Möglichkeit mehr, die Mittel angemessen zu verteilen. Das Aufkommen aus der Abgabe kann in einzelnen, vor allem kleineren, Kommunen in einem Jahr durchaus sehr gering sein, so daß es nicht einmal für die Förderung einiger weniger oder auch nur einer einzigen Wohnung reicht. Die erhebende Kommune wäre dann gezwungen, die Mittel über einige Jahre anzusammeln, bevor eine sinnvolle Verwendung möglich ist.

Ein zweiter Gesichtspunkt: Das Land hätte dann keinen Einfluß mehr darauf, in welcher Weise und nach welchem Wohnungsbauprogramm die Kommunen das Aufkommen innerhalb der Grenzen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes einsetzen.

Zur Frage 8. Bayern hat in seinem Fehlbelegungsabgabengesetz ausdrücklich bestimmt, daß das Aufkommen "auch für Zuschüsse an Gemeinden zu finanziellen Aufwendungen beim Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen an Wohnungen verwendet werden kann". Vor allem in Ballungsgebieten besteht nämlich ein erheblicher Bedarf an Belegungsrechten im Wohnungsbestand. Das Angebot an verfügbaren Sozialwohnungen hält gerade dort der Nachfrage nicht stand.

Aber nicht nur für potentielle Sozialwohnungsberechtigte, sondern auch für einkommensschwache Haushalte, deren Einkommen nur knapp über der Einkommensgrenze des Sozialen Wohnungsbaus liegt, sind Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt oft kaum erschwinglich. Das staatliche Wohngeld kann dieses Problem allein nicht lösen.

Zur Frage 9, die sicher von zentraler Bedeutung ist. Der Bayerische Gesetzgeber hat die gestellte Frage bekanntlich bejaht und die sogenannte Toleranzschwelle von früher 40 auf jetzt 80 % über der Einkommensgrenze des Sozialen Wohnungsbaus angehoben. Damit ist das Ziel verfolgt worden, einen Ausgleich dafür zu schaffen, daß die Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus, die der Berechnung der Abgabe zugrunde liegen, seit etwa 11 Jahren nicht annähernd ausreichend der inzwischen eingetretenen Entwicklung der Nominaleinkommen angepaßt wurden.

Das hat dazu geführt, daß Bezieher von nicht allzu hoch über der Einkommensgrenze liegenden Einkommen abgabepflichtig wurden oder eine unverhältnismäßig hohe Abgabe zahlen mußten, und dies, obwohl ihr Realeinkommen nur wenig höher liegt als bei der letzten Anhebung der Toleranzschwelle im Jahr 1986.

Was den Bereich der Wohnungsfürsorgewohnungen anbelangt, erschien es dem Bayerischen Gesetzgeber auch nicht sinnvoll, beispielsweise Polizeibeamten eine sogenannte Ballungsraumzulage zu gewähren, diese aber gleichzeitig wieder mit der Fehlbelegungsabgabe abzuschöpfen.

Zur Frage 11. Im sogenannten Dritten Förderweg erscheint eine Fehlbelegungsabgabe schon wegen der kurzen Bindungszeit von in der Regel nicht mehr als 10 Jahren nicht erforderlich. Im übrigen ist zu hoffen, daß ein nachhaltig einkommensorientiertes Förderungssystem gefunden werden wird, bei dem es zu Fehlbelegungen gar nicht erst kommen wird. Ich verweise dabei auf Vorschläge, die die sogenannte Unabhängige Wohnungspolitische Kommission in ihrer Vorlage "Strategien zur Wohnungspolitik der 90er Jahre" vom September vergangenen Jahres gemacht hat.

Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Otter. Lassen Sie mich, bevor wir zu den Fragen der Abgeordneten kommen, noch eine Bemerkung zu Ihrem Statement, Herr Apel, machen. Sie hatten eingangs verlangt, daß wir möglichst zügig beraten sollten. Wir haben uns im Ausschuß darauf verständigt, daß wir schon am Mittwoch diese Anhörung von heute auswerten und auch abschließend beraten werden, so daß wir hoffen tatsächlich noch in der

Juli-Plenarsitzung ins Plenum gehen zu können. Das ist unter allen Parteien so abgesprochen, und ich denke, daß wir dazu auch kommen werden, so daß wir diesem Petikum hoffentlich nachkommen können.

Ich habe nur noch eine Verständnisfrage an Sie, Herr Otter. In wievielen Gemeinden Bayerns wird die Fehlbelegungsabgabe erhoben? Ich glaube, das war früher anders als heute.

**MR Otter (Bayerisches Staatsministerium des Innern):** Ja, Herr Vorsitzender, das war früher sehr weitgehend anders. Infolge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes, das ja eine Ausdehnung der Fehlbelegungsabgabe aus Gründen des Gleichheitsgrundsatzes verlangt hat, ist das Erhebungsgebiet in Bayern sehr stark erweitert worden.

Wir haben die Abgabe früher nur im Ballungsraum München und in den Städten Nürnberg und Erlangen erhoben; jetzt sind es etwa 1140, jedenfalls etwas mehr als die Hälfte aller bayerischen Gemeinden. Dies ist also gebietlich sehr intensiv.

**Vorsitzender:** Vielen Dank. Nun folgen Fragen der Kolleginnen und Kollegen Abgeordneten, zuerst von Herrn Kuhl von der F.D.P., dann von Herrn Zellnig von der CDU.

**Abg. Kuhl (F.D.P.):** Ich habe eine Frage an Herrn Apel zu einem Thema, auf das auch Herr Otter hingewiesen hat. Könnten Sie sich aus Ihrer Sicht vorstellen, daß das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe direkt in den Kommunen verbleibt und dort eingesetzt wird? Wie beurteilen Sie das aus Ihrer Sicht?

**Hans-Dieter Apel (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände, Köln):** Ja, wir als kommunale Erhebungsstellen könnten uns das durchaus vorstellen - dies ist auch in der schriftlichen Stellungnahme zum Ausdruck gekommen -, weil diese Regelung letztendlich auch den Verwaltungsaufwand minimiert.

Zwar stimmt es, daß es sich um Landeswohnungsbauvermögen handelt und dort die Landesstellen schon einen intensiven Überblick über dieses Aufkommen haben müssen, aber es ist durchaus möglich und unter dem Gesichtspunkt des minimierten Verwaltungsaufwandes auch zweckmäßig, weil jetzt dieses Geld in einem komplizierten Verfahren wieder an das Land abgeführt werden muß. Daher wäre es sicherlich zweckmäßig, aber nicht unbedingt notwendig.

**Abg. Zellnig (CDU):** Zuerst eine Frage an Herrn Apel. Sie haben sich zur Unterdeckung von Verwaltungsbeiträgen bei der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe geäußert. Haben Sie da gesicherte Zahlen, die Sie uns mitteilen können? Unsere Erwartungen waren eigentlich,

daß sich die Beträge decken würden, weil aus den Kommunen bisher immer die Nachricht kam, daß dies nach Anfangsschwierigkeiten der Fall sei. Könnten Sie uns erhellen, woraus diese Unterdeckung resultiert?

Dann eine Frage an Herrn Otter. Sie haben in Bayern ja die Einkommensgrenzen von zunächst 40 % auf 80 % angehoben. Wie hat sich das im Gesamtaufkommen der Fehlbelegungsabgabe ausgewirkt?

**Hans-Dieter Apel (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände):** Ich hatte gesagt, daß die Unterdeckung der Verwaltungskostenbeiträge in den großen Städten 30 bis 40 % betrage. Das geht aus statistischen Erhebungen hervor, die wir auch auf den Tisch legen können. Sie müssen folgendes sehen: Seit 1983 wird die Fehlbelegungsabgabe in den großen Städten in Nordrhein-Westfalen erhoben. Seitdem sind die Verwaltungskosten und die Personalkosten deutlich angestiegen. Und Sie wissen, daß seinerzeit die Beträge, also der Grundbetrag von 25 DM für den gesamten Wohnungsbestand pro Wohnung und ein Spitzenbetrag je Festsetzungsbescheid von 30 DM, aufgrund der Modellrechnungen von wissenschaftlichen Instituten für Nordrhein-Westfalen festgelegt worden sind.

Inzwischen sind fast zehn Jahre ins Land gegangen, und daß diese Rechnung jetzt nicht mehr aufgeht, ist logisch. Wir können Ihnen das nachweisen und bitten - um gleich einen Vorschlag zu machen - um eine Anhebung um jeweils 10 DM beim Grund- und beim Spitzenbetrag. Damit könnten die Gemeinden schon leben.

**Vorsitzender:** Ich möchte hier nachfragen, bevor die andere Frage beantwortet wird. Nun wird ja doch die Summe der Abgaben deutlich steigen. Glauben Sie nicht, daß, wenn Sie einen prozentualen Anteil davon erhalten, dadurch auch die Verwaltungskosten wiederum besser gedeckt werden könnten? Haben Sie das hochgerechnet?

**Hans-Dieter Apel (Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände):** Hierüber sind einige Modellberechnungen angestellt worden. Sie müssen das aber auch im Landesdurchschnitt sehen. Sicherlich werden - was Sie ansprechen - in Gemeindefällen mit einem hohen Mietpreisniveau sehr viel mehr Abgaben eingenommen; allerdings wird in Gemeinden mit einem geringeren Mietpreisniveau nach Paragraph 6 des Gesetzes die Fehlbelegungsabgabe gekappt.

Lassen Sie mich hier noch - weil ich das vorhin nicht erwähnt habe - anführen: Wir als kommunale Spitzenverbände sind im Gegensatz zu dem, was der Kollege aus Bayern gesagt hat, dafür, daß grundsätzlich in erster Linie Mietspiegel gelten sollten, weil diese das Mietpreisgefüge vor Ort am besten wiedergeben. Erst in zweiter Linie befürworten wir Höchstbeträge nach einer Verordnung, wobei wir durchaus mit einer Anpassung an die Mietstufen entsprechend dem Wohngeld leben könnten.

**Vorsitzender:** Nun zur Beantwortung der zweiten Frage von Herrn Zellnig durch Herrn Otter.

**MR Klaus Otter (Bayerisches Staatsministerium des Innern):** Die Anhebung der Einkommensgrenze auf 80 % ist zum 1. Januar 1992 in Kraft getreten. Wie vorhin schon erwähnt, wird in sehr vielen Gemeinden in Bayern die Abgabe jetzt erstmalig erhoben. Dort sind die zuständigen Behörden im Augenblick noch dabei, die Bescheide zu erstellen. Weil es möglich ist, diese Bescheide mit einer rückwirkenden Frist von 7 Monaten in Kraft zu setzen, haben sie die Berechnungen, die Sie ansprechen, noch nicht abgeschlossen, so daß wir selbst sehr gespannt auf das Ergebnis dieser Anhebung der Toleranzschwelle schauen.

Aber ich möchte bei dieser Gelegenheit auf einen weiteren Aspekt hinweisen, der auch in den Ausführungen von Herrn Apel eben angeklungen ist. Für das Aufkommen ist ebenso wichtig, auf welchem Niveau die Höchstbeträge gerade in den kleineren Gemeinden auf dem flachen Land, wo das Mietenniveau nicht so hoch liegt, festgesetzt werden, soweit dies durch Verordnungen geschieht. Denn hier werden die Beträge ja absolut begrenzt, so daß eine Erhöhung der Toleranzschwelle nicht voll zu Buche schlägt. Es kommt ebenso auf die Festsetzung der Höchstbeträge durch Mietspiegel oder durch Verordnung an.

**Abg. Zellnig (CDU):** Noch eine Nachfrage an Herrn Otter: Wenn möglich, würde ich gerne noch etwas zur Philosophie hören, aus der heraus Sie die Einkommensgrenze mit 80 % Überschreitung im Vergleich zu anderen Bundesländern, wo sie meines Wissens bis 50 % geht, doch recht hoch angesetzt haben.

Selbst wenn die Einkommensgrenzen vom Bund angehoben würden, käme man ja bei weitem nicht auf 80 %. Haben Sie die Grenze nur aus sozialen Erwägungen erst bei 80 % ansetzen lassen, oder haben möglicherweise auch andere Kriterien Sie dazu bewogen?

**MR Klaus Otter (Bayerisches Staatsministerium des Innern):** Zunächst einmal: Es waren zu einem guten Teil die sozialen Erwägungen, die ich vorhin schon erläutert habe; das ist richtig. Man hat dabei natürlich auch etwas auf die Entwicklung sowohl des Lohn- und Gehaltsniveaus als auch des Preisindex für die Gesamtlebenshaltungskosten in den letzten 10 Jahren (seit das Bundes-Fehlbelegungsabgabengesetz kreiert worden ist) geschaut. Nach den Feststellungen unserer Statistiker ist das Lohn- und Gehaltsniveau von 1980 bis 1990 um 40 % gestiegen, der Preisindex für die Gesamtlebenshaltung um etwa 30 %.

Projiziert man dies auf die nach wie vor im Bundesgesetz genannte Toleranzschwelle von 20 %, so kommt man zwar nicht ganz auf den Betrag einer Toleranzschwelle von 80 %, aber doch schon einigermaßen in die Nähe dieser Zahl.

Ich möchte noch einmal besonders betonen, daß in die bayerischen Überlegungen gerade auch die besonderen Erwägungen aus dem Wohnungsfürsorgebereich eingeflossen sind. Dies war

besonders bedeutsam für den Ballungsraum München - und dies ist vielleicht eine bayerische Besonderheit, weil sich nach meiner Einschätzung die Wohnungsknappheit und die Miethöhe kaum irgendwo so stark entwickelt haben wie in München -, weil es kaum mehr gelungen ist, Beamte vor allem des mittleren und gehobenen Dienstes - also etwa Finanz- und Polizeibeamte -, aber auch Krankenschwestern für einen Dienst in München und im Ballungsraum München zu gewinnen.

So kommt es vor, daß Polizeibeamte von außerhalb des Ballungsraumes München nach München versetzt werden und gleichzeitig mit ihrer Versetzung dorthin schon wieder ihre Rückversetzung in die Heimat beantragen.

Und da ja nun einmal vom Bundesgesetzgeber vorgesehen ist, daß Wohnungsfürsorge- und Sozialmietwohnungsbereich - zu Recht oder zu Unrecht - gekoppelt sind, konnten auch die Überlegungen aus dem Wohnungsfürsorgebereich nicht ganz außen vor bleiben. Sie haben bei uns eine durchaus entscheidende Rolle gespielt.

**Abg. Jaeger (CDU):** Ich habe zwei Fragen. Zunächst einmal an Herrn Otter zum Thema Höchstbeträge oder Mietspiegel. Bayern hat sich für Höchstbeträge entschieden. Werden diese Höchstbeträge regelmäßig, zum Beispiel jährlich, angepaßt, oder wie wird das geregelt?

Herr Apel sagte, er halte die Regelung durch Mietspiegel für richtiger. Sind wir hier nicht einer Reihe von Zufällen ausgeliefert? Es gibt unterschiedliche Gründe, aus denen Gemeinden sich nicht dazu entscheiden, den Mietspiegel fortzuschreiben; auch wird der Mietspiegel aus unterschiedlichen Gründen so oder so fortgeschrieben.

Daher spielen also die Zufälle, ob und wie sich die Verhandlungspartner, die den Mietspiegel festsetzen, vor Ort einigen, für die Höhe der zu erhebenden Fehlbelegungsabgabe eine Rolle. Ich hätte gerne gehört, wie Sie dies beurteilen, Herr Apel.

Wir haben uns hier schon einige Male darüber unterhalten, Herr Otter, ob man das Geld bei den Kommunen lassen solle oder nicht. Sie sagten, daß Sie wegen der geringen Beträge nicht dafür seien. Liegt das nur an den geringen Beträgen? In Nordrhein-Westfalen gilt ja die Regelung, daß das Geld ohnehin in den Kommunen bleibt, in denen es aufkommt. Daher kann es gar nicht zu einer Umverteilung dieses Geldes durch das Land kommen, sondern die Gemeinden haben Anspruch darauf, daß das Geld, das in der Gemeinde aufkommt, auch wieder dorthin zurückfließt.

Daher kam bei uns die Frage auf, ob der Umweg über das Land nötig ist oder ob das Geld nicht direkt in der Gemeinde oder - bei größeren Gesellschaften - sogar direkt zur Reinvestition in der Gesellschaft bleiben kann.

**MR Klaus Otter (Bayerisches Staatsministerium des Innern):** Zur letzten Frage: Wir haben vielleicht in Bayern eine kleine Besonderheit gegenüber Nordrhein-Westfalen. Die Gemeindegebietsreform ist in Bayern seinerzeit nicht mit der gleichen Intensität wie in Nordrhein-Westfalen betrieben worden. Das bedeutet, daß Sie meines Wissens in Nordrhein-Westfalen größere Kommunen haben als wir in Bayern, was die Problematik, die ich genannt hatte, natürlich verschärft. Es könnte bei uns tatsächlich vorkommen, daß einzelne kleine Kommunen, die zwar zuständig sind, trotzdem wegen ihres Aufkommens nicht in der Lage wären, in jedem Jahr eine Wohnung zu fördern.

Sie müßten dann thesaurieren, und das liegt doch nicht im Sinne einer schnellen Wiederaufnahme des Aufkommens zur Wohnungsbauförderung, die ja ein sehr aktuelles und dringendes Anliegen ist.

Auch wir in Bayern haben gesetzlich vorgesehen, daß das Aufkommen "in den Gebieten" - gemäß unserer Formulierung nicht notwendigerweise "in den Gemeinden" - wieder einzusetzen ist, in denen es erzielt wird. Aber der Unterschied bei der Regelung liegt eben darin, daß die Gelder zunächst einmal in den Staatshaushalt fließen und als staatliche Mittel wieder eingesetzt werden.

Man könnte zusätzlich zu den Gründen, die ich schon genannt hatte, noch ein weiteres Argument aufführen, das uns dagegen zu sprechen scheint, das Aufkommen den Gemeinden zu belassen. Das Rückfluaufkommen liegt dadurch nicht mehr beim Land und geht so letztlich verloren. Weit in die Zukunft gedacht, steht also die Staatskasse im Endergebnis etwas schlechter da.

Vor allem ist aber der Gesichtspunkt der unterschiedlichen Gemeindegrößen wichtig.

**Abg. Nacken (DIE GRÜNEN):** Herr Otter, Sie sprachen gerade von der Besonderheit in Bayern - Stichwort: Kommunalreform. Hängen der 80prozentige Schwellenwert und auch die Orientierung an Höchst-mieten statt an Mietpreisspiegeln nicht auch sehr stark mit der Besonderheit von München als ganz besonderem Mietmarkt zusammen?

Sind Sie vielleicht bei dieser Art des Schwellenwertes und der Höchstmietorientierung ganz stark von dem Problem der Landeshauptstadt München ausgegangen? Dann wäre dies auch nicht unbedingt mit der Situation in Nordrhein-Westfalen vergleichbar.

**MR Klaus Otter (Bayerisches Staatsministerium des Innern):** Frau Abgeordnete, zielt Ihre Frage jetzt speziell auf die 80-%-Schwelle ab?

**Abg. Nacken (DIE GRÜNEN):** Ja, sowohl auf die 80 % als auch auf die Höchstmieten. Diese Regelungen gelten für ganz Bayern, scheinen mir aber doch sehr stark auf die Landeshauptstadt zugeschnitten zu sein.

**MR Klaus Otter (Bayerisches Staatsministerium des Innern):** Wir (das federführende Ministerium und der bayerische Gesetzgeber) haben uns schon bemüht, eine Regelung zu finden, die allen Bereichen des Landes gerecht wird. Aber sicherlich läßt sich mit einer so hohen Toleranzschwelle in München besser leben als in anderen Bereichen. Die ersten Ergebnisse bezüglich des Aufkommens in München, die allerdings noch nicht gesichert sind, lassen vermuten - um es vorsichtig auszudrücken -, daß sich diese Anhebung nicht so sehr aufkommenmindernd auswirkt, wie manche das anfänglich vermutet hatten.

**Vorsitzender:** Ich sehe, daß die Abgeordneten keine weiteren Fragen haben; dann schließen wir diese Runde ab. Ich bedanke mich bei den beiden Experten sehr herzlich und sage Ihnen zu, daß wir Ihre Argumente in die Beurteilung des Ausschusses mit einbeziehen werden. Sie sind natürlich herzlich eingeladen, weiter zuzuhören.

Wir kommen zum zweiten Komplex. Hier haben wir die beiden "Partnerverbände", mit denen wir immer wieder wohnungspolitische Fragen besprechen - den Verband der Westdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in Düsseldorf und den Landesverband freier Wohnungsunternehmen - gemeinsam mit unserer Wohnungsbauförderungsanstalt in einem Komplex zusammengefaßt.

Ich begrüße für den Westdeutschen Verband insbesondere Herrn Rechtsanwalt Gunter Huonker und Herrn Rechtsanwalt Günter Schulz, für den Landesverband Freier Wohnungsunternehmen Herrn Falk Kivelip (Herr Runkel kommt später) und für die Wohnungsbauförderungsanstalt Herrn Direktor Erwin Pfänder und Herrn Direktor Peter Kohl. Als erster hat Herr Huonker das Wort.

**Rechtsanwalt Gunter Huonker (Verband der Westdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf) :** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, die Frage Nr. 7, ob es sich empfiehlt, die Investoren, die Aufwendungsverzichte geleistet haben, am Aufkommen zu beteiligen, erzwingt eine grundsätzliche Vorbemerkung. Mit Sicherheit ist davon auszugehen, daß dies weder für diesen Landtag noch für andere Landtage die letzte Gelegenheit sein wird, sich über ein Gesetz zur Novellierung der Fehlbelegungsabgabe den Kopf zu zerbrechen.

Es ist eine Binsenweisheit, daß die zentralen Faktoren für zusätzliche Neubauinvestitionen im Bereich von Mietwohnungen eine angemessene dauerhafte Rendite und eine ausreichende Eigenkapitalausstattung der potentiellen Investoren sind. Und aus den Gründen, die Sie kennen, ist die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft sowohl im Hinblick auf die Rentabilität als auch im Hinblick auf die Eigenkapitalausstattung zentral auf die

Mieteinnahmen angewiesen. Die Abschreibungsmodalitäten des Steuerrechts spielen hier bekanntlich für viele Unternehmen eine geringe oder überhaupt keine Rolle.

Diese Diskussion um die Fehlbelegungsabgabe erweist erneut, daß das sogenannte Erstarrungsprinzip im sozialen Förderrecht ökonomisch unsinnig und sozial kontraproduktiv ist. Der Grund ist, daß hier Mieten je nach der Zufälligkeit des Bewilligungsjahrgangs auf Jahrzehnte hinweg eingefroren werden und damit nicht den Wohnwert einer Wohnung und schon gar nicht den Beitrag, den die Investoren selbst erbracht haben, widerspiegeln, damit beispielsweise eine Miete aus den 60er Jahren noch heute so niedrig, daß wir - je nachdem, wie sich die Einkommensverhältnisse des Mieters entwickelt haben - über die Fehlbelegungsabgabe ein Stück mehr Gerechtigkeit verwirklichen, indem man die Kluft zwischen der damaligen Bewilligungsmiete und der heutigen Vergleichsmiete schließt.

In der Frage sind nur die Aufwendungsverzichte genannt. Ich möchte diesen Begriff ausdehnen. Hinter diesen billigen Mieten stecken freiwillige und erzwungene Kostenverzichte, Beschränkungen in der Miete durch das Berechnungsrecht, billige Erbbauzinsen, Gewährung zinsloser Arbeitgeberdarlehen, die Hinnahme einer weit unter den Marktmöglichkeiten liegenden Eigenkapitalverzinsung usw.

Da sich der Bundesrat demnächst mit den Verwaltungs- und Instandsetzungspauschalen zu befassen hat, betone ich, daß wir uns ein Förderrecht leisten, das dazu führt, daß die Investoren permanent, über Jahrzehnte hinweg, nicht einmal in die Lage versetzt werden, die Instandsetzungs- und Verwaltungskosten entsprechend dem, was sie aufwenden müssen, einzunehmen.

Vor diesem Hintergrund wird vielleicht die Feststellung verständlich, daß wir den Eindruck haben, daß die Eigenanstrengungen der Investoren auf diesem Gebiet durch eine Fehlbelegungsabgabe, deren Aufkommen zu 100 % in die Kassen der öffentlichen Hände fließt, konterkariert werden. Daher treten wir dafür ein, daß statt der Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe den Investoren entsprechende Mieterhöhungsspielräume mit der nachprüfbaren Verpflichtung eingeräumt werden, das so gewonnene Einkommen für neue Investitionen zu benutzen. Dies bedeutet eine Abkehr vom Erstarrungsprinzip, was ein grundlegender Reformschritt ist, den wir fordern.

Nachdem wir dieses Thema lange diskutiert haben, sind wir der Auffassung, daß die Verwendung dieser Mittel im Neubau in der jetzigen Situation Priorität haben sollte, wobei ich meinen Vorrednern zustimme, daß man hierüber in der Tat streiten kann.

Diese grundlegende Reform setzt natürlich die Änderung von bundesrechtlichen Vorschriften voraus. Deswegen möchte ich die Gelegenheit nutzen, den Landtag und die Landesregierung zu bitten, hier weitere notwendige Gesetzesinitiativen zu ergreifen. Wir bitten sehr darum, das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe den Eigentümern bzw. Vermietern zu belassen, soweit es aus ihren Beständen stammt, solange diese Änderungen des Bundesrechts noch nicht durchgesetzt worden sind.

Dies muß wieder mit der rechtlich nachprüfbaren Verpflichtung verbunden sein, das so gewonnene Eigenkapital zu reinvestieren. Dadurch würde der Umweg vermieden, zuerst die Fehlbelegungsabgabe zu erheben und dann als Fördermittel zurückzugeben. Diese Rückgabe ist ja auch mit einer gewissen Zufälligkeit verbunden, so daß der Investor, aus dessen Beständen die Einnahmen kommen, keinerlei Gewähr hat, daß er in den Genuß der Fördermittel kommt. Eigenkapital könnte es sowieso nicht sein.

Was die Frage geringer Mengen angeht, so müßte man natürlich an das Thesaurieren denken. Und da Sie sagen, daß das Aufkommen so rasch wie möglich wieder in Investitionen fließen muß, will ich bemerken: Die Realisierung unseres Vorschlages löst natürlich nicht unmittelbar Neubautätigkeit aus, besonders nicht bei Unternehmen, bei denen das Aufkommen gering ist. Aber die psychologische Wirkung wäre ungeheuer wichtig, daß das, was ich an Gründen für die Einräumung von Mieterhöhungsspielräumen genannt habe, zugunsten der potentiellen Investoren realisiert würde.

Damit ergeben sich fast zwangsläufig einige Antworten auf den Fragenkatalog, die ich hier stichwortartig anführe.

Obwohl wir die Probleme um den Mietspiegel kennen, Herr Apel, begrüßen wir seine Heranziehung, weil der Mietspiegel jedenfalls ein Stück mehr dessen, was am Markt und an Teilmärkten geschieht, widerspiegelt, als irgendeine Höchstbetragsverordnung das kann. Daher glaube ich, daß der Weg, den die Landesregierung jetzt vorsieht, durchaus zu begrüßen ist, ganz abgesehen davon, daß ja die Teilmärkte immer kleiner werden, wie die jetzige Situation in Nordrhein-Westfalen zeigt. Daher ist natürlich die Chance, mit Höchstbeträgen das Richtige zu tun, wohl geringer als bei Mietspiegeln. Soweit Höchstbeträge subsidiär festgelegt werden, ist die Eingruppierung nach Wohngeldstufen vorzuziehen.

Zur Frage der Einkommensgrenze. Es wird vielleicht Verwunderung auslösen, wenn wir sagen, daß wir es für richtig halten, daß der Schwellenwert von 20 % nicht erhöht wird. Um Mißverständnisse auszuschließen: Wir bleiben bei unserer Forderung, die Einkommensgrenzen im ersten Förderweg deutlich zu erhöhen. Aber ich bitte, die Frage, wer in Zukunft Zugang zur Förderung haben soll, scharf von der Frage der Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe zu trennen.

Die Situation in bezug auf den Zugang sieht doch folgendermaßen aus: Eine junge Frau, die als Sparkassenlehrling ausgelernt hat, fällt in dem Augenblick aus der Einkommensgrenze heraus, in dem sie nach Ablegung ihrer Prüfung angestellt wird. Dasselbe gilt für den Omnibusfahrer der Stadtwerke. Das bedeutet, daß die Förderpolitik nicht mehr den Großteil der arbeitenden Bevölkerung erreicht, der mit ihren Steuern die Voraussetzung dafür schafft, daß überhaupt Förderpolitik betrieben werden kann.

Aber das heißt dann auch, daß man entsprechend den höheren Einkommen die Mieten differenziert und an das Einkommen koppelt. Umgekehrt handelt es sich ja bei der Frage des Schwellenwertes für die Fehlbelegungsabgabe nicht darum, die Bewilligungsmieten stärker

einkommensabhängig auszugestalten, sondern darum, an welchem Punkt die Fehlbelegungsabgabe einsetzen soll.

Unserer Meinung nach sollte man daher, wenn man in der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus stärker einkommensabhängige Mieten verfährt, den Schwellenwert nicht über das hinaus erhöhen, was die Landesregierung vorgesehen hat.

Mit Blick auf die Uhr möchte ich nur noch zwei Bemerkungen machen. Ich stimme denen zu, die gesagt haben, daß grundsätzlich eine Verdrängung von Altmietern nicht zu befürchten ist, wenn die Summe aus Miete und Fehlbelegungsabgabe die örtliche Vergleichsmiete, insbesondere die Mietspiegelhöhe, nicht überschreitet.

Aber intensive Diskussionen und die Erfahrungen von Unternehmensleitern, die jahrelang Großsiedlungen mit Hochhausbebauung vermietet haben, zeigen, daß die Gefahr nicht von der Hand zu weisen ist, daß sich insbesondere diejenigen Mieter in stadtzentrenfernen Großsiedlungen mit Hochhausbebauung, deren Einkommen die Einkommensgrenze des Paragraphen 25 um mehr als 100 % übersteigt, die also in Großstädten den Höchstbetrag der Fehlbelegungsabgabe zahlen müssen, in großem Umfang nach einer neuen Wohnung umsehen. Dies ist auch in Zeiten einer angespannten Wohnungsmarktlage zu befürchten.

Sollte es zu einer Entspannung auf gewissen Teilmärkten kommen, wird sich diese Gefahr noch erhöhen. Deshalb glauben wir, daß der Gesetzgeber gut daran täte, sich sorgfältig zu überlegen, wie er - ich sage es einmal überspitzt - die Gefahr negativer sozialer Veränderungen bis hin zu Ansätzen von Gettobildung vermeidet.

In der Frage der Akzeptanz sind wir der Auffassung, daß eine gezielte Aufklärungskampagne über den Wert des Wohnens, über das, was heute eine Neubauwohnung kostet, über den Sinn und Zweck dieses Unternehmens in hinreichendem Umfang Akzeptanz herstellen kann.

Wir hoffen, daß Herr Rechtsanwalt Schulz im Rahmen einer Fragerunde noch Gelegenheit bekommt, etwas detaillierter zu sagen, wo die Texte unserer Meinung nach präziser gefaßt werden sollten.

**Vorsitzender:** Ich gehe davon aus, daß Ihre Vorschläge auch in dem Papier, daß Sie eingereicht haben, enthalten sind.

(Zustimmung durch Rechtsanwalt Huonker)

- Dann danke ich Ihnen für Ihr Statement.

Bevor wir fortfahren, heiße ich Herrn Staatssekretär Westermann vom Ministerium für Bauen und Wohnen herzlich willkommen. Ihre Anwesenheit zeigt auch das Interesse des Hauses an dem Geschehen hier heute morgen.

Jetzt erteile ich Herrn Falk Kivelip vom Landesverband Freier Wohnungsunternehmen mit Sitz in Bonn das Wort.

**Falk Kivelip (Landesverband Freier Wohnungsunternehmen NRW e. V., Bonn):** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, mein Vorredner, Herr Huonker, ist gleich zu Beginn seines Statements mit der Tür ins Haus gefallen, als er nämlich den für wohl alle Eigentümerverbände wichtigen Punkt 7 Ihres Fragenkataloges angesprochen hat, der zumindest ansatzweise die Beteiligung der bisherigen Eigentümer von Sozialmitwohnungen an der Fehlbelegungsabgabe erfragt und nähere Auskünfte dazu von uns erbittet.

Ich möchte aber dennoch der Reihe nach gehen. Meine Vorredner haben in seltener Einmütigkeit die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe bejaht. Das sah vor 6 Jahren, als wir in ähnlicher Runde zusammensaßen, noch ganz anders aus.

(Vorsitzender: Das kann man wohl sagen!)

Damals gehörten wir zu den wenigen, die gesagt haben: "Die Abschöpfung von Subventionsvorteilen ist auch im Wohnungsbau eine sozialpolitische Notwendigkeit." - Ich verweise hier auf unsere Stellungnahme vom September 1986. Unsere Aussage von damals ist durch die aktuelle Wohnungsmarktlage heute natürlich noch sehr verstärkt worden.

Es wäre geradezu eine sozialpolitische Sünde und der Mehrheit derer, die an den derzeit stark ausgeschöpften Wohnungsmärkten Wohnungen suchen, kaum zu vermitteln, wenn wir - ich darf das einmal so flapsig formulieren - gut verdienende Haushalte in relativ preiswerten Mietwohnungen ungeschoren ließen.

Nach dieser grundsätzlichen Bemerkung möchte ich, bevor ich zu Frage 7 etwas weitergehende Ausführungen mache, ganz cursorisch zu einzelnen Fragen Ihres Fragenkataloges kommen. Hierzu haben wir auch eine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

Durch die derzeitige Lage an den Wohnungsmärkten ist eigentlich evident, daß es zu einem Prozeß der Verdrängung von Altmietern kaum kommen wird. Dies verhindert auch schon der Artikel 1, Ziffer 2.7, der die Abschöpfung auf die angenäherten Marktwerte vergleichbarer Wohnungen begrenzt. Wir denken auch, daß die Anbindung an den oberen Mietspiegelwert nicht so gravierend ist, da man zu diesem Wert zumindest in den Großstädten keine Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt anmieten kann. Daher ist also der finanzielle Anreiz zum Wohnungswechsel kaum gegeben.

Ich sehe eher, wie es der Vertreter aus Bayern schon erwähnt hat, einen Anreiz für Haushalte, bei denen die Überlegung eine Rolle spielt, ins Wohneigentum zu gehen, statt eine erhöhte Fehlbelegungsabgabe zu zahlen. Aber das ist aus wohnungspolitischer Sicht nur wünschenswert, weil die Wohnung dadurch dann einem Berechtigten zur Verfügung steht, der draußen vor der Tür steht.

Berücksichtigt man zusätzlich die hohen Transaktionskosten bei einem Wohnungswechsel, dann scheint es mir derzeit auch in den von Herrn Huonker angesprochenen Hochhaussiedlungen ausgeschlossen, daß diese Verdrängungsprozesse stattfinden werden. Uns ist völlig klar, daß sich diese Lage ändern kann, sobald sich die Märkte entspannen. Aber ich denke, sobald hier Änderungen erforderlich sein sollten, können wir auch auf die Unterstützung durch das Landesparlament und die Landesregierung rechnen.

Beim Akzeptanzverhalten sehe ich im Grunde keine Probleme. Natürlich werden die von der Erhöhung Betroffenen nicht gerne mehr zahlen für eine für sie gleichbleibende Leistung. Aber die übrigen - die große Zahl derer, die Wohnungen suchen - werden diese Abgabe nur als fair empfinden.

Zur Frage der Heranziehung von Mietspiegeln sind wir wie die meisten meiner Vorredner der Meinung, daß wir im Mietspiegel das bessere Instrument haben, das Ziel zu verfolgen, möglichst genau den Subventionsvorteil abzuschöpfen. Nur für Gemeinden, für die keine Mietspiegel existieren, empfehlen wir den Übergang zu Höchstbeträgen, gestaffelt nach den Mietstufen des Wohngeldgesetzes. Deren Systematik ist den bisherigen Gemeindegrößen-Grenzen vorzuziehen, die wir aus den alten Regelungen kennen. Damit folgen wir im übrigen auch der Regelung, die für die Neubauförderung der Wohnungen in Nordrhein-Westfalen seit letztem Jahr gilt.

Jetzt komme ich noch einmal zum Punkt 7. Mit dieser Frage wird das für die Eigentümer wichtigste Problem angesprochen, nämlich die Verwendung der Abschöpfungsbeträge. Nach Paragraph 10 der geltenden Regelung steht der Abschöpfungsbetrag in voller Höhe dem Land zu. In Nordrhein-Westfalen soll das Aufkommen in den Erhebungsgebieten für Neubauzwecke eingesetzt werden. Eine Beteiligung der Eigentümer am Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe ist also bisher nicht vorgesehen. Das wird in der Regel damit begründet, daß eine Abgabe zum Ausgleich von Subventionsvorteilen natürlich dem Subventionsgeber, in diesem Falle also dem Land, zusteht.

Herr Huonker hat schon darauf hingewiesen, daß dabei gerne übersehen wird, daß in der Praxis unseres heutigen Förderungssystems den staatlichen Subventionen eine Reihe privater Subventionen folgen müssen, wenn Sozialer Wohnungsbau im ersten Förderweg und nicht nur dort erfolgen soll. Diese privaten Subventionen bestehen eben nicht nur in den schon zitierten Aufwandsverzichten, die zum Teil in späteren Jahren abgebaut werden, sondern auch in dauerhaften Kostenverzichten. Dies betrifft etwa die Grundstücke, die nicht zum jeweiligen Marktpreis eingebracht werden können, Planungsleistungen, die oft nicht berechnet werden, damit die Miete nicht zu hoch wird, aber auch Baukosten, die in der derzeitigen Situation oft höher ausfallen, als in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgesehen ist.

In der Bewirtschaftungsphase führen dann die unzureichenden Pauschalierungen bestimmter Mietbestandteile dazu, daß laufend Aufwandsverzichte geleistet werden müssen, die durch Mieteinnahmen langfristig nicht gedeckt werden. Bei der Pflege und der Instandhaltung der Wohnungsbestände reichen die in der Miete enthaltenen Bestandteile schon heute nicht aus. Das wird sich etwas ändern, wenn die von Herrn Huonker bereits angesprochene Zweite

Berechnungsverordnung geändert worden ist, aber ich denke, daß für die älteren Bestände auch die dann vorgesehenen Beträge kaum genügen werden.

Für notwendige Modernisierungen gibt es oft kaum Mieterhöhungsspielräume; diese Erfahrungen machen unsere Unternehmen täglich. Die Aufsichtsbehörden lassen nur in sehr begrenztem Umfang Mietpreiserhöhungen zu, so daß die Einnahmen oftmals nicht einmal zu einer dringend notwendigen Modernisierung der Fenster und die Umstellung auf wärmedämmende Verglasung ausreichen.

Wir unterstützen die Aussage von Herrn Huonker, daß daraus ein grundlegender Reformschritt bei der Fehlbelegungsabgabe folgen müßte. Dies setzt aber natürlich zunächst die Änderung von Bundesrecht voraus.

Daher haben wir uns in unserer Vorlage darauf beschränkt, zu überlegen, was der Landesgesetzgeber und die Landesregierung von sich aus bereits tun können. Wir halten es für dringend geboten, die Eigentümer öffentlich geförderter Mietwohnungen schon jetzt am Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe zu beteiligen und ihnen einen festen Anteil an den in ihren jeweiligen Beständen erhobenen Abschöpfungsbeträgen zur Verfügung zu stellen. Wir sind uns darüber im klaren, daß eine Forderung nach einem 100-%-Anteil der Eigentümer sicherlich politisch nicht durchsetzbar ist.

Wir schlagen Ihnen daher vor, ein Drittel der Abgaben den jeweiligen Eigentümern, aus deren Beständen sie stammen, für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen zur Verfügung zu stellen. Diese umfassen sowohl Maßnahmen im Bestand, d. h. größere Instandhaltung und Modernisierungen, als auch den Neubau. Die Anteile der einzelnen Eigentümer könnten bei der Wfa gesammelt und ihnen auf Antrag als Eigenkapital für die genannten Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Gerade vor dem Hintergrund, daß Sie in Zukunft auch um Investoren für den öffentlich geförderten Bereich werben wollen, ist dies meiner Meinung nach ein ganz wesentlicher Schritt. Unser Landesprogramm ist ja in dieser Hinsicht sehr ehrgeizig. Und ich denke, wenn man so etwas wie Investorenpflege betreiben will und muß, dann sollte man hier ansetzen.

Ganz kurz noch zum Punkt 11 Ihres Fragenkataloges. Natürlich wird die Fehlbelegungsabgabe in dem Moment überflüssig, in dem auch die Sozialmieten auf das Vergleichsmietenniveau steigen. Wir halten es für unausweichlich, daß auch die Sozialmieten in den nächsten Jahren in mehreren Schritten ansteigen.

Die zur Verfügung stehenden Beträge aus dem Landeswohnungsbauvermögen und aus dem Landes- sowie aus dem Bundeshaushalt werden nicht ausreichen, um die Ansprüche an die Wohnungsbauförderung voll zu finanzieren. Eine höhere Beteiligung der Mieter ist danach unausweichlich. Wir stellen uns das so vor, daß innerhalb der bestehenden Modelle, die wir kennen, höhere Mieten gewährt werden.

Wir brauchen hierzu kein neues Instrumentarium; es gibt ja den ersten, zweiten und dritten Förderungsweg. Sicherlich könnte dann die Frage gestellt werden, wie hoch zum Ausgleich der Mieterhöhungen die Förderungsbeträge sein müssen.

Natürlich wird jetzt das Argument kommen, daß es sehr viele Mieter geben wird, die die dann doch sehr hohen Sozialmieten nicht tragen können. Dazu werden die Mieterverbände sicherlich nachher noch Stellung nehmen. Hier ist es dringend erforderlich, das Instrument des Wohngeldes, also einer subjektbezogenen Subvention, weiter auszubauen.

Vorsitzender: Ich gebe jetzt Herrn Bankdirektor Pfänder für die Wfa das Wort; anschließend werden wir wieder eine Fragerunde einschieben.

Erwin Pfänder (Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Herr Vorsitzender, meine sehr verehrten Damen und Herren, ich verweise auf die schriftliche Antwort, die Ihnen sicherlich vorliegt, und möchte nur ergänzend dazu Stellung nehmen.

Hier ist von meinen Vorrednern schon einiges dazu gesagt worden, wie eine solche Fehlbelegungsabgabe in der jetzigen Situation großer Wohnungsknappheit zu sehen ist. Herr Kivelip hat angesprochen, daß sie heute wesentlich weniger umstritten ist als vor einigen Jahren, da man eingesehen hat, daß die Abschöpfung dieses Subventionsvorteils das einzig Richtige ist, um das bestehende Übel zu mildern.

Die bisherige Höhe der Fehlbelegungsabgabe war nicht ausreichend. Das allgemeine Mietenniveau hat diesen Bereich überholt, und deshalb war eine Änderung dringend angezeigt.

Über die Frage der Veränderung der Mieterstruktur ist hier schon einiges gesagt worden. Auch wir teilen die Auffassung, daß hier keinerlei Auswirkungen zu erwarten sind. Was Herr Huonker befürchtet, könnte vielleicht nach dem Jahre 2000 eintreten; die angesprochenen Hochhäuser stehen dann aber auch aus anderen Gründen als dem, daß es sich um Fehlbelegungen handelt, leer.

(Rechtsanwalt Huonker: In ein paar Hochhaussiedlungen wird es wohl auch eher sein. Darauf wette ich.)

- Die meisten Angehörigen Ihres Verbandes verkaufen ja inzwischen ihre Bestände.

Die Akzeptanz wird natürlich sehr unterschiedlich sein; auch das ist schon angesprochen worden. Bei denjenigen, die unmittelbar von einer solchen Zahlung betroffen sind, wird man kaum besonders großen Jubel erwarten können. Anders wird es dagegen bei denjenigen sein, die davon profitieren können. Hier teile ich allerdings Herrn Huonkers Auffassung, daß

sicherlich etwas mehr Öffentlichkeitsarbeit zum Bereich der Fehlbelegungsabgabe betrieben werden könnte, um deutlich zu machen, was für ein Instrument das überhaupt ist und was damit erreicht werden soll.

Auch zur Frage der Mietspiegel ist schon einiges gesagt worden. Wir halten diese Umstellung ebenfalls für sachdienlich, weil sie auch die individuellere Anpassung an das jeweilige Mietenniveau ermöglicht.

Wir vertreten die Auffassung, daß das Aufkommen nach wie vor den Gebietskörperschaften zufließen soll, die diese Subventionen getragen haben, also in unserem Fall dem Land. Durch den bisher üblichen Einsatz im Erhebungsgebiet wird dem Anliegen der Kommunen unserer Meinung nach ausreichend Rechnung getragen.

Herr Huonker und Herr Kivelip haben schon einiges zu einer Beteiligung der Eigentümer an der Fehlbelegungsabgabe gesagt. Hierüber kann man sicherlich diskutieren, aber wir sehen in diesem Bereich einen erheblichen Regelungsbedarf und befürchten auch erhebliche administrative Schwierigkeiten, so daß man dieses Problem zweifellos nicht kurzfristig ausdiskutieren kann. Die Vertreter der Kommunen werden mir Recht geben, daß es nicht ganz leicht ist, heute Verzichte aus der Vergangenheit aufzufisseln und festzustellen, welchem heutigen Stand sie entsprechen.

Wir sind außerdem der Auffassung, daß die Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe zumindest derzeit ausschließlich für den Neubau von Wohnungen eingesetzt werden sollten. Die Regelung, die Herr Apel angesprochen hat, kann zu einer Zeit, in der der Markt ausgeglichener als jetzt ist, sicherlich diskutiert werden.

Zur Frage der höheren Überschreitung der Einkommensgrenzen ist ja am Beispiel Bayern schon einiges gesagt worden. Deswegen will ich nur noch ein zusätzliches Argument hier anführen. Ich denke, daß man bei der Überschreitung der Einkommensgrenze sehr wohl zwischen denjenigen, die noch berechtigt sind, also die Grenze um nicht mehr als 5 % überschreiten, und denjenigen, die 40 %, 50 % oder noch weiter darüber liegen, unterscheiden muß.

Beachten muß man auch, daß im Augenblick vielen Städten die Wohnungssuchenden ganz andere Probleme bereiten. Als Beispiel nenne ich die Städte Köln und Dortmund, in denen mehr als 20 % der derzeit gemeldeten einkommensmäßig überprüften Wohnungssuchenden unter der Einkommensgrenze liegen.

Daraus wird deutlich, daß es eben dieser Personenkreis ist, der im Augenblick keine Wohnung am Markt bekommt. Für diese Personen wäre ein derart gravierender Unterschied in der Einkommensgrenze sicherlich kaum noch verständlich.

Ich komme noch kurz zu der Frage, ob ein anderes, praktikableres Förderungssystem eingeführt werden sollte. Wir sind der Meinung, daß man durchaus ein anderes Förderungssystem einführen kann. Es hat ja bereits Derartiges gegeben, zu denen wir auch

Stellung genommen haben. Aber das ist auf den jetzigen Bestand nicht anwendbar. Deshalb sehen wir keine praktikable Alternative zur derzeitigen Fehlbelegungsabgabe.

**Vorsitzender:** Vielen Dank, Herr Pfänder. Wir beenden damit die zweite Referentenrunde; die Abgeordneten haben jetzt wieder Gelegenheit, Fragen zu stellen. Als erster hat sich Herr Kollege Zellnig gemeldet.

**Abg. Zellnig (CDU):** Meine Frage richtet sich an Herrn Huonker. Zunächst geht es um die Aufwandsverzichte und darum, diese Mittel den Investoren zukommen zu lassen. Unter der Prämisse, daß gewollt ist, die Mittel der Fehlbelegeabgabe zum Neubau einzusetzen, frage ich Sie: Wie könnte dies Ihrer Meinung nach praktiziert werden? Der Vorschlag bezieht sich ja nicht nur auf große Unternehmen, sondern auch auf viele einzelne Personen, die Mittel aus dem sozialen Wohnungsbau bezogen haben.

Wie könnte es so organisiert werden, daß diese Mittel dennoch für Neubaumaßnahmen im öffentlich geförderten Wohnungsneubau zur Verfügung stehen?

Dann eine Frage zu den Einkommensgrenzen. Es gibt hier im Landtag eine Initiative, die Bundesregierung aufzufordern, die Einkommensgrenzen anzuheben. Nach Informationen aus dem Bund wird dort auch überlegt, die Grenzen tatsächlich anzuheben. Hätte eine solche Anhebung sofort wiederum Auswirkungen auf die Fehlbelegungsabgabe hier bei uns, oder ist Ihr Beitrag so zu deuten, daß Sie hier trennen wollen? Würden Sie es billigen oder für falsch halten, wenn eine Anhebung der Einkommensgrenzen durch den Bund hier Auswirkungen hätte?

**Rechtsanwalt Gunter Huonker (Verband der Westdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf):** Zur zweiten Frage. Wenn die Einkommensgrenzen erhöht würden, hätte dies nicht zwangsläufig Auswirkungen auf die Fehlbelegungsabgabe. Ich möchte noch einmal wiederholen: Unsere Forderung, die Einkommensgrenzen zu erhöhen, ist immer mit der Forderung verbunden, auch die Bewilligungsmieten entsprechend der dann höheren Leistungsfähigkeit der potentiellen und tatsächlichen Mieter zu erhöhen.

Ein Beispiel. Ein Unternehmen hat 13 000 Wohnungen. Davon sind 90 % auf modernstem Stand. 87 % dieser Wohnungen, deren durchschnittliche Größe 65 bis 75 m<sup>2</sup> beträgt, werden zu einem Preis von unter 500 DM vermietet. Jeder weiß, daß es nichts mehr mit einer Wert-Preis-Relation zu tun hat, eine solche Wohnung für unter 500 DM zu vermieten.

Unseres Erachtens muß nun eine Erhöhung der Einkommensgrenzen für den Zugang zugleich auch eine Erhöhung der Mieten nach sich ziehen. Sonst wird diese Geschichte nicht in sich sinnvoll. Natürlich muß dort, wo soziale Härten auftreten, gezielt durch Wohngeld geholfen werden.

Bei der Frage der Einkommensgrenzenerhöhung muß man also zwischen dem Gebiet, über das wir heute reden, und dem Gebiet des Zugangs zu Sozialmietwohnungen des ersten und anderer Förderwege differenzieren. Deswegen treten wir auch für eine sehr stark gestaffelte Einkommensgrenzenregelung ein, denn nur damit kann der unterschiedlichen finanziellen Leistungsfähigkeit Rechnung getragen werden kann.

Im übrigen möchte ich zu Ihnen, Herr Otter, noch sagen: Wenn man die Situation nominal betrachtet, dann muß man natürlich alle ökonomischen Fakten nominal betrachten. Dies gilt für die Mieten gleichermaßen wie für die Einkommen. Wenn man mit einem verfügbaren Nettoreal-Pro-Kopf-Einkommen - nach Abzug von Preissteigerungen, Steuern und Abgaben - rechnet, dann stellt sich die Situation nicht wesentlich anders dar als bei der von Ihnen ins Felde geführten Nominalbetrachtung.

Herr Zellnig, Sie haben völlig recht, wenn Sie auf das Problem hinweisen, daß das, was für ein Wohnungsunternehmen in bezug auf die Reinvestition bzw. Investition der Mittel gilt, nicht auf einen privaten Investor übertragbar ist, der einmal in seinem Leben - vielleicht als Bestandteil seiner Altersversorgung - ein oder zwei Mietwohnungen baut.

Solange es diese grundlegende Reform nicht gibt, sind wir deswegen der Auffassung, daß dort, wo die Bereitschaft zu weiteren Investitionen nicht besteht oder wo es nicht sinnvoll ist, diese einzufordern, weil es sich nur um ein paar Mark handelt, die Fehlbelegungsabgabe im Prinzip so verwendet wird, wie der Gesetzentwurf das vorsieht.

Dies mag nicht voll befriedigen. Ich will aber noch einmal betonen: Wenn in der jetzigen Situation Neubau Priorität haben und der Einsatz des Aufkommens im Neubau vorrangig behandelt werden soll, ist eine befriedigendere Lösung für uns für diesen Bereich nicht vorstellbar.

**Abg. Zellnig (CDU):** Herr Huonker, in Nordrhein-Westfalen gibt es in fast allen Kommunen 72er Förderjahrgänge. Auch die Hochhausbebauung ist ein weiteres Stichwort. Wir in der CDU-Fraktion haben die große Sorge, daß eine weitere Anhebung der Fehlbelegungsabgabe gerade in diesen problematischen Bereichen doch zu Wanderungsbewegungen führt, was weitere Gettobildung zur Folge haben könnte. Ich sage bewußt "weitere Gettobildung", weil sie partiell schon vorhanden ist.

Hierzu meine Frage: Haben Sie wirklich keinerlei Befürchtungen, daß es bei diesen Bewegungen tatsächlich zu vermehrter Gettobildung kommt, wenn hier keine Erleichterungen im Ansetzen der Einkommensgrenzen geschaffen werden?

**Rechtsanwalt Gunter Huonker (Verband der Westdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf):** Hier bin ich vielleicht mißverstanden worden. Ich verweise auf Seite 7, Ziffer 1, zweiter Absatz unserer schriftlichen Stellungnahme. Und weil dies hier in Frage gestellt bzw. strikt verneint worden ist, möchte ich betonen: Die Ausführungen, daß eine gewisse Wanderungsbewegung für bestimmte Großsiedlungen mit Hochhausbebauung nicht ausgeschlossen werden kann und die erhöhte Gefahr besteht, daß finanziell leistungsfähigere Mieter, die wegen Überschreitung der Einkommensgrenze um 100 % den Höchstbetrag der Fehlbelegungsabgabe zahlen müßten.

Ich denke hier an uns allen bekannte Siedlungen, wo 6 DM gezahlt werden müßten. Daß diese Gefahr hier so kurzerhand ausgeschlossen wird, vermag ich auf dem Hintergrund ganz konkreter Gespräche mit Unternehmen, die tagein tagaus mit Mietern dieser Häuser zu tun haben, nicht nachzuvollziehen. Ich bin von mehreren Unternehmensleitern, die engen Kontakt zu den Mietern haben, ausdrücklich gebeten worden, auf dieses Problem hinzuweisen, da sie von der Sorge umgetrieben werden, daß ein Teil der Mieter, die zur Stabilität innerhalb dieser zum Teil heute schon schwierigen Siedlungen beitragen, bei einer abrupten Erhöhung auf 6 DM ernsthaft überlegen wird umzuziehen. Ich möchte die Siedlungen nicht im einzelnen nennen; sie sind hier ja bekannt.

Ich räume gerne ein, daß die heutige Fluktuation in diesem Bereich ist nicht sonderlich hoch ist. Aber daß es in einer Großstadt wie Köln und in ihrer Umgebung nicht völlig ausgeschlossen ist, zu einem vergleichbaren Preis - vielleicht legt man noch eine oder zwei DM dazu - aus dem Hochhaus, in dem man sich schon lange nicht mehr wohl fühlt, in eine andere Wohnung umzuziehen, kann meines Erachtens nicht ernsthaft bestritten werden. Daher kann nach meiner Auffassung nur darüber gestritten werden, ob dies ein quantitativ so wichtiges Thema ist, daß sich der Gesetzgeber damit befassen muß.

Lassen Sie mich noch eine persönliche Bemerkung machen. Ich weiß, daß hier in Ihrem Ausschuß genügend Sachverstand vorhanden ist, um genau dieses Problem besser zu beurteilen, als ich persönlich das kann. Ich bitte Sie nur darum, dieses Thema nicht mit leichter Hand wegzuwischen, wie das in einigen Diskussionsbeiträgen hier nach meinem Eindruck geschehen ist.

**Abgeordneter Kuhl (F.D.P.):** Ich würde auch noch einmal in dem Zusammenhang den letzten Bereich ansprechen wollen. Sie haben gerade davon gesprochen, daß auch nach Ihrer Kenntnis die Fluktuation nicht so hoch ist, wie das vielleicht aus Ihrem ersten Beitrag angeklungen ist. Es stellt sich dann natürlich die Frage: Wohin ziehen wir? Und die zweite Frage: Bekommen Sie überhaupt woanders eine Wohnung, selbst für eine Mark mehr? Aber die viel wichtigere Frage in dem Zusammenhang, gerade bei der Grenze von 6 DM, ist ja wohl die: Wie hoch ist wirklich der Anteil derer, die gerade in diesen Siedlungen wohnen, wenn so etwas geschähe? Ich glaube, das ist eigentlich der entscheidende Punkt. Wenn Sie dazu vielleicht nähere Auskünfte geben könnten, wäre ich Ihnen dankbar. Denn nur mit diesen Zahlen könnte man in der Tat verlässlich operieren, wenn es sie gibt.

Ich will aber noch einmal eine weitere Frage anschließen, und zwar zu dem Bereich, daß das Aufkommen aus der Abgabe direkt beim Investor bleiben soll und dort reinvestiert wird. Ich habe vorhin schon einmal dazu eine Frage gestellt im Zusammenhang mit den Gemeinden, da wir jetzt im Grunde nur eine Umwegfinanzierung machen in der Gestalt, daß das Land nimmt und wieder zurückgibt. Wenn die Gelder bei den Investoren bleiben - das kann aus meiner Sicht in der Tat nur für die größeren Unternehmen gelten, nicht für jeden einzelnen Investor, der irgendwo zwei, drei Wohnungen errichtet hat -, gibt es eine rechtliche Möglichkeit, dann auch sicherzustellen, daß dieses Geld in der jeweiligen Gemeinde - so wie wir es jetzt auch machen - wieder reinvestiert wird und nicht an anderer Stelle? Das sind häufig bei großen Wohnungsunternehmen auch Investoren, die in verschiedenen Gemeinden ihre Anlagen stehen haben.

Dann habe ich noch eine Frage an Herrn Pfänder. Sie haben gerade sicherlich zu Recht darauf hingewiesen, daß wir im Grunde genommen hier die Fehlbelegung für die Vergangenheit machen. Wir haben gleichzeitig gesagt, daß sich auch Ihr Unternehmen schon einmal dazu geäußert hat, daß es ein neues System geben könnte, das die Fehlbelegung überflüssig macht. Darf ich Ihre Antwort auf die schriftlich gestellte Frage so verstehen, daß auch aus Sicht der WfA ein neues System dringend notwendig wäre? Anderenfalls würden wir uns immer wieder im Status quo bewegen und immer wieder Fehlbelegungsgesetze schaffen müssen, eine Fortschreibung machen müssen und so weiter.

Letzte Frage an Herrn Huonker, nämlich, ob die Fehlbelegung nicht notwendig ist, wenn wir neue Systeme bekommen. Wie würden Sie das beurteilen? Ähnlich dem, wie Herr Kivelip das ausgeführt hat, nämlich die Sozialmieten näher an die Vergleichsmiete heranzuführen und das durch ein stärkeres Wohngeld aufzufangen?

**Vorsitzender:** Herr Kuhl, darf ich einmal vorsichtig andeuten, daß wir uns hier vom Thema der Anhörung wegbewegen und eine Generaldebatte über das Fördersystem entwickeln würden. Ich möchte davor warnen, und zwar in Ihrem Interesse; Ihre Frage geht haarscharf an der Grenze entlang. Ich will die Frage natürlich nicht abwürgen - verstehen Sie mich nicht falsch -, aber ich bitte doch, diese Diskussion relativ kurz zu fassen, weil wir sonst in eine wirkliche Grundsatzdiskussion hereinkommen würden.

**Abgeordneter Kuhl (F.D.P.):** Herr Vorsitzender, ich darf daran erinnern, daß wir diese Frage im Ausschuß zugelassen haben und es aus meiner Sicht eine grundlegende Bedeutung hat, diese Frage auch über die Wohnungspolitik in diesem Lande weiterzuführen.

**Vorsitzender:** Das ist richtig, aber das müßten wir dann zum Gegenstand einer anderen Gesprächsrunde machen. Haben Sie bitte Verständnis dafür. Ich lasse Ihre Frage ja zu, ich will sie auch nicht abwürgen. Herr Huonker hat selber in seinem Statement auf diese grundsätzliche Problematik hingewiesen. Aber wir können das heute nicht vertiefen. Davor möchte ich warnen. Bitte sehr, Herr Huonker.

**RA Gunter Huonker (Verband der Westdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf):** Ich fange mit der letzten Bemerkung an und verweise auf einen kurzen Hinweis in der schriftlichen Stellungnahme. Ich beantworte die Frage mit Ja. Ich gehe sogar auch davon aus - ich bin Optimist -, daß es zu einem Förderungssystem kommt. Dieses System, das Bundesbauministerium vor nicht allzulanger Zeit vorgeschlagen hat, und das, wie ich höre, auch in Bayern auf große Resonanz gestoßen sein soll, nämlich eine engere Kombination von Objekt- und Subjektförderung mit der Folge, daß eine Objektgrundförderung und eine einkommensabhängige Subjektförderung stattfindet, die mit steigendem Einkommen abgebaut wird, wobei das Ziel ist, die Bewilligungsmiete durch diese Art der kombinierten Förderung stufenweise möglichst nahe an die Vergleichsmiete heranzuführen. Wir haben diese Überlegungen im Prinzip begrüßt. Im Hinblick auf das, was der Vorsitzende gesagt hat, will ich mir nähere Ausführungen ersparen.

Auf einen Punkt will ich noch hinweisen. Wenn es dazu kommt - ich bin optimistisch -, daß wir ein Fördersystem bekommen, das Fehlbelegung automatisch ausschließt, dann kann ich mir nicht vorstellen, daß wir zwei Welten haben: Einmal die, in der wir leben plus Zukunft - ohne Fehlbelegung -, und dann die Vergangenheit, das heißt die Bestände mit dem komplizierten Fehlbelegungsabgabengesetz. Ich gehe davon aus, daß, wenn die Reform für die Zukunft realisiert wird, bei dieser Gelegenheit natürlich auch unter Aufbietung allen Sachverständes nach einer Lösung gesucht wird, die für die Vergangenheit befriedigend ist. Ein paar Hinweise dazu versuchte ich zu machen.

Uns liegen leider keine Daten darüber vor, wie hoch die Einkommen derer sind, die in den stadtzentrumfernen Hochhaussiedlungen wohnen, über die wir sprachen. Insofern kann ich Ihnen nur zustimmen, daß Sie sagen: Wenn man nicht mehr Daten hat, als uns bekannt sind, sind sehr bündige und sichere Aussagen nicht möglich. Deswegen sprechen wir auch nur von der Gefahr und weisen darauf hin, daß man möglicherweise dann sogar außerhalb des Fehlbelegungsabgabengesetzes nach Möglichkeiten suchen muß, Probleme, die auftreten sollten, zu vermeiden.

Was die Frage angeht, wie sichergestellt werden kann, daß die Unternehmen, die das an Eigenkapital bekommen, was das Fehlbelegungsabgabengesetz an Mittelaufkommen aus den jeweiligen Beständen bringt, daß dies investiert wird: Ich denke, dies setzt eine sehr viel engere Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen den Kommunen und den potentiellen Investoren voraus.

Man wird bei diesen Überlegungen auch vom Jährlichkeitsprinzip abgehen müssen. Sie alle wissen, daß die Frage, ob ein Unternehmen in diesem Jahr 50 und im nächsten Jahr 100 Wohnungen baut oder umgekehrt, weitgehend durch Faktoren bestimmt wird, auf die das Unternehmen keinen Einfluß hat. Beispiel: Dauer eines Baugenehmigungsverfahrens oder eine plötzlich auftauchende Altlastenproblematik. Das heißt, hier wird man auf einen mehrjährigen Zeitraum abstellen müssen. Herr Otter sprach in einem anderen Zusammenhang von dem Stichwort Thesaurierung. Dann wird man, was die Frage der Verwendung angeht, auch in Mehrjahresvergleichen arbeiten müssen. Einen Einjahresvergleich, wie das einmal bei der Frage einer Investitionszulage für bewegliche Wirtschaftsgüter versucht worden ist, soweit die zusätzlich in einem Jahreszeitraum investiert worden sind, halten wir für nicht möglich. Es wäre deswegen auch falsch, so etwas in Aussicht zu stellen.

**Erwin Pfänder (Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf):** Herr Abgeordneter Kuhl, wir haben in der schriftlichen Stellungnahme zu Frage 11 schon ganz eindeutig - -

(Zuruf des Abg. Kuhl [F.D.P.] )

- Sie haben die nicht? Wir haben versucht, Ihnen das rechtzeitig zu geben. Entschuldigung.

**Vorsitzender:** Lassen Sie mich nur noch einmal sagen. Es sind inzwischen alle Stellungnahmen, soweit die Vertreter der Organisationen hier sind, verteilt worden. Sie liegen in den Fächern und Sie haben die Gelegenheit, zumindest dann in Vorbereitung auf die Ausschußsitzung die Sachen nachzulesen.

**Erwin Pfänder (Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf):** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren, dann bitte ich um Nachsicht, daß ich mich in meiner mündlichen Stellungnahme dazu nur sehr kurz gefaßt habe. Wir haben die Frage 11 nach dem neuen Fördersystem ausführlich beantwortet, indem wir gesagt haben, es sei theoretisch möglich, ein solches neues Fördersystem einzuführen, daß wir aber immerhin eine Parallelität von Verfahren mit den alten Beständen und den dann neuen hätten. Das heißt, solche Regelungen könnten sich immer nur auf neue Fördertatbestände beziehen.

Was die sogenannten neuen Fördermethoden angeht, sind wir, was die Erfahrungen der Vergangenheit betrifft und auch das, was uns bisher an neuesten Unterlagen bekannt ist, sehr skeptisch. Ich habe hier die neuen Richtlinien über die vereinbarte Förderung in Berlin vorliegen. Das erscheint uns jedenfalls für Nordrhein-Westfalen wenig empfehlenswert.

Um nur eine Bemerkung dazu zu machen: Bei der vereinbarten Förderung ist es in vielen Bundesländern inzwischen so, daß durch ergänzende Förderung dieser dritte Förderweg in einen ersten Förderweg umgewandelt wird. Das heißt, wir gehen einen Umweg über eine sogenannte neue Förderung, um letztlich wieder bei dem ersten Förderweg zu landen. Wir halten das für wenig praktikabel.

Um das letzte noch zu Berlin hier zu sagen, weil dieses Fördersystem bei vielen Veranstaltungen und Tagungen inzwischen sehr gelobt worden ist: Hier ist es so, daß es überhaupt keine Festlegung hinsichtlich der Förderung gibt. Es ist einfach nur generell davon die Rede, daß Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüsse gewährt werden können, ohne dies konkret festzulegen. Es heißt nur, es richtet sich nach der Wirtschaftlichkeit und nach dem Grundstückspreis des jeweiligen Objektes. Wir halten das jedenfalls für wenig empfehlenswert.

Letzte Bemerkung noch zum neuen Fördersystem. Was in Nordrhein-Westfalen natürlich überlegt werden muß, ist, wenn es solche Vorschläge hinsichtlich der Subjektförderung gibt, daß es sich hierbei jeweils um verlorene Zuschüsse handelt und keineswegs um rückzahlbare Darlehen. Da hätten Sie aus der Sicht der Bestimmungen hier im Lande sicherlich neue Regelungen ergänzend zu treffen.

**Abgeordneter Jaeger (CDU):** Ich will auf zwei Ungereimtheiten hinweisen und damit Fragen verbinden. Man spürt wieder, wie schmal der Grat ist, sich noch im Thema zu bewegen oder vom Thema abzukommen. Herr Kuhl hat eben schon Schwierigkeiten damit bekommen. Ich gehe trotzdem auf diesen Bereich ein.

Frage 11 lautet: "Gibt es aus Ihrer Sicht ein Fördersystem, das die Fehlbelegungsabgabe überflüssig machen kann?" - Daraufhin hat Herr Kivelip gesagt: Man muß die Sozialmieten anheben, so ansteigen lassen, daß sie sich der Vergleichsmiete nähern, dann entfällt die Fehlbelegeabgabe. Genau das hat Herr Kuhl angesprochen und war damit nicht mehr beim Thema.

Wenn wir die Mieten im sozialen Wohnungsbau, Herr Kivelip, so anheben, daß sie sich der Vergleichsmiete nähern, kommen wir in die Phase, wo wir überlegen müssen, machen wir noch sozialen Wohnungsbau oder denken wir über ein neues Fördersystem nach und kommen

möglicherweise von der Objekt- zur Subjektförderung. Das heißt also: stärker einkommensbezogen fördern, Aufbau der individuellen Mietsubvention des Wohngeldes. Darüber müßten wir dann nachdenken. Das ist die eine Ungereimtheit.

Die andere Ungereimtheit: Herr Huonker hat gesagt, wir sollten die Fehlbelegeabgabe schon bei 20 % oberhalb der Einkommensgrenzen erheben. Ich gebe zu bedenken, wir fördern in diesem Jahr Wohnungen - 5 000 in Nordrhein-Westfalen - für Menschen, die 60 % oberhalb der Einkommensgrenze liegen. Wenn wir Gelder ausgeben, um Leute zu fördern, die 60 % oberhalb der Einkommensgrenze liegen, kann man dann zur selben Zeit sagen, daß diejenigen, die 20 % oberhalb der Einkommensgrenze liegen, Fehlbelegungsabgabe zahlen sollen? Wir würden dann ja potentielle Fehlbeleger fördern oder von denen, die Wohnungen gefördert beziehen, sofort Fehlbelegeabgabe erheben.

Wenn dies auch in den Feinheiten ein bißchen anders aussieht, aber im groben gesehen ist es so. Deswegen sind die Grenzen nicht ganz sicher. Ich habe Bedenken, ob man bei den 20 % bleiben kann.

Dann noch eine dritte Frage: "Die Erhöhung der Einkommensgrenze müßte zur Erhöhung der Miete führen." - Herr Huonker, dazu habe ich die Frage: Meinen Sie damit die jeweilige Bewilligungsmiete für die neu zu bauenden Wohnungen, oder meinen Sie auch die Mieten im Bestand? Wenn das auch für die Mieten im Bestand gelten sollte, würden wir nämlich ein Stück von der Kostenmiete wegkommen. Dann wäre das System der Kostenmiete praktisch durchbrochen.

Vorsitzender: Das waren zwar nicht alle Fragen, wie im Prozedere vorgeschrieben, Herr Kollege Jaeger, trotzdem hat Herr Huonker jetzt das Wort zu antworten.

RA Gunter Huonker (Verband der Westdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. Düsseldorf): Ich werde Ihre Fragen beantworten. Die Frage, die Sie zuletzt gestellt haben, ob die Forderung, die Mieten im sozialen Mietwohnungsbau bei gleichzeitiger Erhöhung der Bewilligungsmieten zu erhöhen, auch auf den Bestand übertragen werden sollte, beantworte ich mit Ja. Ob dies Abkehr vom Prinzip der Kostenmiete, vom Erstarrungsprinzip, bedeutet, beantworte ich ebenfalls mit Ja. Ich halte es wirklich für einen ökonomischen Unsinn, ein Gebiet ohne wirkliche Not so total aus dem Marktentwicklungsgeschehen herauszunehmen, wie das auf dem Gebiet der Fall ist, über das wir reden.

Ich habe Ihnen vorhin dieses Beispiel von der Gesellschaft erwähnt. Wenn man mit Mietern redet, sind die natürlich froh, daß sie nur 5,70 DM im Durchschnitt für wunderschöne Wohnungen bezahlen. Wenn man ihnen dann aber sagt, eigentlich müßtet ihr heute 2 DM mehr bezahlen, sagen die, daß sie das machen würden, wenn auch nicht jubelnd. Umgekehrt: Es ist ökonomischer Unsinn, daß Leute heute in einer modernisierten Wohnung mit einer

Miete von 5,60 DM wohnen, während sehr viele Leute keine Wohnung haben, die bereit wären, 8 oder 9 DM zu bezahlen und das auch bezahlen könnten; aber die Wohnungspolitik stellt solche Wohnungen nicht zur Verfügung.

Damit bin ich bei Ihrer Frage, ob es einen Widerspruch zwischen der Bemerkung, der Schwellenwert 20 % sei akzeptabel, und der Forderung gibt, die Einkommensgrenzen zu erhöhen, wie das z. B. durch den zweiten Förderungsweg geschehen ist. Ich will noch einmal das Prinzip deutlich machen: Ich lasse den zweiten Förderungsweg Nordrhein-Westfalen, den wir sehr begrüßt haben, weg. Der erste Förderungsweg durch die Einkommensgrenze ist heute begrenzt auf Mitbürgerinnen und Mitbürger, die in der Regel kein ganztägiges Arbeitsverhältnis haben. Das heißt, alle Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die ganztags arbeiten - Ausnahmen bestätigen die Regel -, überschreiten mit ihrem Einkommen die Einkommensgrenze des ersten Förderweges.

Außerdem haben wir den sogenannten freifinanzierten Wohnungsbau, der mit erheblichen Steuervergünstigungen Mieten verbilligt, die dennoch in einer Höhe bleiben, die vielfach von durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmern nicht finanziert werden kann.

Damit stellt sich die Frage: Was tun wir für den großen Teil der Gesellschaft, die ganztägig arbeitet - Facharbeiter, Angestellte -, die Steuern zahlt, für die die Wohnungspolitik Wohnungen für für sie erschwingliche Mieten nicht zur Verfügung stellt? Die Antwort lautet: Für diese Bereiche brauchen wir ein Fördersystem, das vom Einkommen her für sie paßt, also höhere Einkommensgrenzen. Gleichzeitig aber, weil die Leistungsfähigkeit höher ist als für die Mitbürger, für die wir den ersten Förderungsweg vorsehen, muß dies mit höheren Mieten kombiniert werden. Wenn man diese Philosophie für richtig hält, wird deutlich, daß dies kein Widerspruch ist gegenüber der Aussage, bei der Fehlbelegungsabgabenregelung sei ein Schwellenwert von 20 % festzuhalten, weil 20 % immerhin ein Stück höhere Leistungsfähigkeit nominal signalisiert.

Auf Dauer müßten wir zu einer noch größeren Differenzierung kommen als das mit dem ersten, zweiten, dritten - in Baden-Württemberg soll es demnächst den vierten Förderweg, in Hessen den fünften Förderweg geben - Förderweg gekennzeichnet wird.

**Abgeordnete Nacken (GRÜNE):** Die Frage nach neuen Fördersystemen ist in der Tat eine spannende Frage. Ich werde es Ihnen ersparen, "GRÜNE" Vorstellungen dazu zu referieren. Trotzdem ein Wort dazu. Wenn wir das jetzt hier zum Thema machen, kommt es natürlich zu Aussagen, die in dem Rahmen stehen, wie es gerade passiert ist. Herr Pfänder hat ja richtig gesagt, daß in den Großstädten rund 80 % der Wohnungssuchenden 20 % unter den Einkommensgrenzen lägen. Herr Huonker sagt ganz einfach dagegen, daß das die Haushalte sind, die nicht ganztägig arbeiten. Ich meine, da geht man natürlich von dem Gesellschaftsbild aus, das vergißt, daß wir mittlerweile auch andere Haushaltsformen haben. Ich erinnere nur einmal an die Haushalte der Alleinerziehenden. Ich denke, die finden sich

alle darunter. Wenn man das jetzt in dieser Anhörung so kurzfristig abhandelt, kann es nur zu schiefen Darstellungen führen. Darum möchte ich auch dazu nichts weiter sagen. Das war nur zur Klarstellung.

Drei Fragen. Die erste an Herrn Apel zu dem Thema Großsiedlungen. Können Sie aus Ihrer Erfahrung Zahlen nennen, wie sich das Problem quantitativ darstellen wird? Herr Huonker konnte dazu nichts sagen. Ich denke, daß es schon brisant sein kann, wenn es sich um sehr große Personenkreise handeln würde. Wenn das nicht der Fall ist, plädieren Sie auch dafür, daß man Fehlbelegeabgabe als ein System sieht und für bestimmte Siedlungen nach einem bestimmten Zeitraum, wo man sich das angesehen hat, zu anderen Landesförderprogrammen kommen müßte?

Eine Frage an Herrn Huonker. Ich persönlich halte die Beteiligung der Eigentümer an der Fehlbelegeabgabe für etwas problematisch. Sie haben Abweichen vom Jährlichkeitsprinzip angesprochen. Da wird es natürlich sehr schwierig, das zu überprüfen. Schwierig finde ich auch die unterschiedliche Behandlung von kleinen Anlegern gegenüber großen Wohnungsunternehmen. Ich weiß nicht, wie man es rechtlich hinbekommen soll. Man kann das sicherlich überprüfen lassen.

Eine ganz wichtige Frage: Halten Sie das im Unterschied zu den Ausführungen von Herrn Kivelip für denkbar oder auch richtig, daß man dann auch diese Gelder nimmt, um Investitionen am Bestand zu machen, größere Sanierungsmaßnahmen? Ist das nicht ein völliges Abweichen von dem Instrument Fehlbelegeabgabe, das man dann nutzt, um neuen Wohnraum zu schaffen?

Letzte Frage an Herrn Pfänder. Sie sprachen sich für die WfA aus, die Fehlbelegeabgabe ausschließlich für den Neubau so wie bisher zu verwenden. Sie sprachen davon, daß das im Moment so sein muß, weil wir keinen ausgeglichenen Markt haben. Ich erinnere daran, daß wir natürlich auch große Probleme bei den alten Beständen haben - Sie kennen die Zahlen. Ich brauche die hier nicht zu wiederholen. Die Landesregierung selbst redet immer davon, Wohnungspolitik in zwei Bereichen zu machen, im Neubaubereich und in der Bestandssicherung. Ich denke schon, daß das gerade aufgrund der Situation im Moment auch wichtig wäre, die Mittel für die Bestandssicherung einzusetzen, also für den Ankauf von Bindungen - wie es hier schon geäußert worden ist - verwenden zu können. Warum ist das so explizit Ihre Meinung?

Vorsitzender: Es sind drei von Ihnen gefragt worden. Zunächst Herr Apel. Vielleicht, Herr Apel, beziehen Sie die Frage ein, daß bei diesen problematischen Siedlungen, über die hier mehrfach gesprochen worden ist, auch noch das Recht der Kommunen auf Freistellung steht, wenn es zu extremen Schwierigkeiten kommt. Das ist, glaube ich, im Gesetz ausdrücklich vorgesehen.

**Hans-Dieter Apel (Arbeitsgemeinschaft der Kommunalen Spitzenverbände, Köln):** Frau Abgeordnete, um es vorweg zu sagen, mit Zahlen kann ich auch nicht aufwarten, was diese problematischen größeren Siedlungen betrifft. Ich komme aus einer relativ kleinen Stadt, aus Bielefeld, die auch eine Siedlung hat, wenn auch nur mit 700 Wohnungen, wo wir in der Vergangenheit auch Vermietungsprobleme gehabt haben. Da war auch schon die Fehlbelegungsabgabe bei uns am Zuge. In der Tat gab es die Möglichkeiten, mit Ausnahmeregelungen und Freistellungen zu operieren.

Es geht ja um das Umzugsverhalten von sehr gut verdienenden Mietern. Ich sehe das genauso wie Herr Huonker, daß aus der Erfahrung und aus der Kenntnis dieser Siedlung, die ich jetzt im Hinterkopf habe, aber auch aus den Äußerungen von Kollegen, Amtsleitern im Arbeitskreis Wohnungswesen des Städtetages Nordrhein-Westfalen, hier zwar eine gewisse Gefahr - wie es Herr Huonker auch ausgeführt hat - zu einem bestimmten Zeitpunkt eintreten könnte, aber die Zusammensetzung der Mieterschaft ist von der Höhe der Einkommen nicht so, daß kurzfristig ein sehr starkes Umzugsverhalten eintreten würde.

**RA Gunter Huonker (Verband der Westdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. Düsseldorf):** Frau Nacken, wenn Sie auf rechtliche und tatsächliche Probleme bei der hier diskutierten Lösung der Verwendung hinweisen, kann ich Ihnen nur zustimmen. Ich glaube, daß juristisch gesprochen das Problem einigermaßen dadurch gelöst würde, daß man in das Gesetz eine Option hineinschreibt, die dann für alle gilt. Der Gesetzgeber aber weiß, daß einige von der Option keinen Gebrauch machen können, andere doch.

Das ist so ähnlich wie die Diskussion bei der Frage, ob man ein Steuerrecht so ausgestalten kann, daß die Körperschaftssteuer gesenkt wird, die Einkommensteuerspitzenätze bleiben, aber der einzelne Unternehmer für die Körperschaftssteuer optieren kann. Ich will nicht verschweigen, daß es hier ein Problem gibt, aber ich halte es für lösbar.

Was die Frage "Neubau oder Bestand" angeht halten wir - das sage ich, um Mißverständnissen vorzubeugen - die Bestandspflege und die Modernisierungsförderung und ebenso die Förderung von Aus- und Umbau für unerläßlich. Wir sind allerdings nach einer langen und höchst kontroversen Diskussion in unseren Gremien zu dem Ergebnis gekommen, daß die Landesregierung, die jetzt mit der Fehlbelegeabgabe auf zusätzlichen Neubau setzt, wohl auf dem richtigeren Weg ist. Ich sage noch einmal: Da sind die Auffassungen in der Tat unterschiedlich.

**Erwin Pfänder (Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf):** Frau Abgeordnete Nacken, wir sind in der schriftlichen Stellungnahme dazu etwas eindeutiger eingegangen. Ich habe vorhin versucht zu verdeutlichen, daß die Situation im Augenblick zumindest so ist, daß mit dem Ankauf von Bindungen zwar generell die Möglichkeit geschaffen wird, berechtigten Personenkreisen wieder den Zugang zu solchen Wohnungen

zu ermöglichen, aber immer nur dann, wenn diese Wohnungen frei werden, oder aber sie bleiben in dem Bestand und damit unverändert, wobei niemand im Augenblick sagen kann, wie denn die Wohnungen eigentlich alle belegt sind. In den modernisierten Wohnungen beispielsweise haben wir rein nach der Statistik - ich sage das gleich dazu - mindestens den Wert, daß über 95 % der dort Wohnenden Berechtigte sind, das heißt, entweder wohnen geblieben sind oder innerhalb der Einkommensgrenzen liegen. Alles andere kann und darf nicht unterstellt werden.

Ich will auf eins noch hinweisen und habe das in der schriftlichen Stellungnahme auch getan. Nach dem § 10 Abs. 1 Satz 2 des AFOG heißt es "laufend zur Förderung des Baues von Sozialwohnungen eingesetzt". Wir sehen diese gesetzliche Barriere auch bei einer Änderung. Das heißt, bei unserer Auffassung müßte dann das AFOG geändert werden, denn Bau ist für uns jedenfalls eindeutig nicht als Kauf von Bindungen vorgesehen. Unabhängig davon vertreten wir die Auffassung, daß dies im Augenblick nicht so wichtig ist wie der Neubau. Denn nur durch den Neubau kommen wir im Augenblick dazu, daß wir dem berechtigten Personenkreis - wir hatten ihn vorhin beschrieben - sofort Wohnungen zur Verfügung stellen können und insgesamt mit dem Neubau dem Wohnungsmangel begegnet wird.

**Vorsitzender:** Meine Damen und Herren, ich sehe zu dieser Runde keine weiteren Fragen und schließe deshalb ab. Vielleicht erlauben Sie mir den abschließenden Hinweis, was diese Runde angeht, daß wir es nicht nur mit einer grenzenlosen Fehlentwicklung im Wohnungswesen zu tun haben, sondern es geht in etwa um ein 15-%-Problem. Das heißt, 85 % aller Sozialwohnungen in unserem Lande sind richtig, so wie es der Gesetzgeber will und wollte, belegt.

Ich weise nur der Ordnung halber darauf hin, damit wir uns nicht selbst in die Betrachtungsweise hineinsteigern, wir könnten mit der Fehlbelegungsabgabe tatsächlich sämtliche Fehlentwicklungen im sozialen Wohnungsbau seit 1949 regeln. Das nur zur Vorsicht. Das sollten wir vielleicht in den Ausschußberatungen noch weiter ausführen. Das werden wir natürlich immer wieder in die Gremien und in die Verbände hineinragen.

Damit schließen wir die zweite Runde. Wir bedanken uns bei den Experten und bei den Fragestellern und kommen zum dritten Komplex. Dazu will ich nur anmerken, daß der Vertreter des Gesamtverbandes Haus und Grund Nordrhein-Westfalen, Herr Schäfer, bisher nicht da ist. Wir haben auch keine Stellungnahme von ihm. Wir müssen wohl davon ausgehen, daß er sich an dieser Anhörung nicht beteiligen will.

Wir können zwei Expertengruppen begrüßen und befragen. Das ist einmal der Deutsche Mieterbund, insbesondere Herr Karl-Heinz Vetter, und der Rheinische Mieterverband e. V. Köln, dort insbesondere Herr Bernhard Voigt und Herr Andreas Dahmen. Ich begrüße Sie drei alle sehr herzlich und bedanke mich für Ihre Bereitschaft, uns heute zur Verfügung zu stehen. Als erster hat Herr Vetter für den Deutschen Mieterbund das Wort.

**Karl-Heinz Vetter (Deutscher Mieterbund, Landesverband der Mietervereine in Nordrhein-Westfalen e. V., Dortmund):** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! In Nordrhein-Westfalen ist alles ein bißchen anders. So ist es auch mit unseren Landesverbänden. Wir haben in Nordrhein-Westfalen zwei Landesverbände der Mietervereine. Das ist zum einen der Landesverband Nordrhein-Westfalen und zum anderen der Rheinische Mieterverband. Wir arbeiten aber sehr eng in einer Arbeitsgemeinschaft zusammen.

(Vorsitzender: Richtig, das habe ich vergessen!)

Daher sind sowohl die schriftliche Stellungnahme wie auch jetzt meine mündlichen Ausführungen als Statement der Arbeitsgemeinschaft anzusehen, wobei Herr Bernd Voigt, der Präsident des Rheinischen Mieterverbandes und darüber hinaus noch der Vizepräsident des Deutschen Mieterbundes, sicherlich noch einiges anschließend ergänzen wird.

Wir dürfen uns zuerst einmal ganz herzlich für die Einladung bedanken, daß wir zu diesem recht wichtigen Problem gehört werden. Die beiden Punkte 1 und 2 möchte ich zusammenfassen, wobei auch der Punkt 9 hier noch Einfluß haben wird.

Als Mieterorganisation können wir natürlich von einer Verdrängung von Altmietern überhaupt nicht reden. Wir dürfen das Wort Verdrängung eigentlich gar nicht in den Mund nehmen. Wir stellen in der Praxis auch fest, daß eine Verdrängung von Mietern aufgrund der Fehlbelegungsabgabe eigentlich nicht eintritt. Wohnungspolitisch muß man natürlich begreifen, daß es vielleicht sogar gewünscht ist, daß gerade Mieter mit einer sehr hohen Einkommensgrenze fehlbelegte Sozialwohnungen frei machen, um wieder Raum für andere Mieter zu geben, die diese Wohnungen gerne hätten. Es wird mit allen möglichen Mitteln - mit Prämien und anderen Dingen - von seiten der Kommunen versucht, Leute dazu zu bewegen, aus Sozialwohnungen auszuziehen, wenn sie von ihrem Einkommen her nicht mehr dahin passen. Ich glaube, von einer Verdrängung sollte man nicht reden, sondern das ist ein ganz normaler Wandel, eine ganz normale Situation.

Zum Akzeptanzverhalten der Bevölkerung: Ich glaube, gerade diejenigen, die in ihrem Einkommen sehr hoch über den Bemessungsgrenzen liegen, akzeptieren auch, wenn sie eine Fehlbelegungsabgabe leisten müssen. Je näher die Einkommensgrenze an die Grenze des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus heranrückt, desto mehr sinkt natürlich das Akzeptanzverhalten, vor allen Dingen bei den Mietern, die während ihrer Wohnzeit in ihrer Wohnung sehr hohe Aufwendungen hatten. Gerade in Wohnungen der 50er Jahre oder vom Anfang der 60er Jahre haben Mieter sehr viel investiert, nicht nur modernisiert, sondern auch instandgesetzt. Bei denen sinkt natürlich das Akzeptanzverhalten für das, was sie schon an Tausenden von Marken in die Wohnung angelegt haben, jetzt noch eine Fehlbelegungsabgabe zu zahlen.

Wenn die Einstiegsgrenze - das ist der Punkt 9 - für die Fehlbelegungsabgabe höher gesetzt würde, wäre damit das Akzeptanzverhalten garantiert besser.

Wir kommen dann auf Punkt 4 "Heranziehung von Mietpreisspiegeln bei der Begrenzung der Fehlbelegungsabgabe". Wir begrüßen natürlich, daß die Mietpreisspiegel bei der Kappungsgrenze für die Fehlbelegungsabgabe herangezogen werden. Allerdings - es wurde eingangs schon darauf hingewiesen - haben wir kein Mietpreisspiegelgesetz, so daß das Erstellen der Mietpreisspiegel in den einzelnen Kommunen und Städten sehr unterschiedlich ist. Wir haben Mietpreisspiegel, die nur von einem Wert ausgehen, wo wir also keine Preisspanne haben. Wir haben zum Teil auch noch Mietpreisspiegel, wo die Betriebskosten in die Mietpreisspiegelmiete hereingerechnet wurde. Da stellen wir fest, daß die Pauschalbeiträge für die Betriebskosten sehr oft nicht ausreichen, um tatsächlich den Betriebskostenanteil damit abzudecken. Hier sollte man sich überlegen, ob man von diesen Pauschalsätzen abkommen kann und die tatsächlichen Betriebskosten dort in Ansatz bringt oder aber die Pauschalsätze erhöht.

Eine Diskrepanz sehe ich noch, wenn hier auf der einen Seite von einem Mietpreisspiegel gesprochen wird, der als Kappungsgrenze anzusehen ist, auf der anderen Seite aber bei Kommunen, wo der Mietpreisspiegel nicht herangezogen werden kann, von einer vergleichbaren Miete die Rede ist. Hier sehe ich den Unterschied zwischen der vergleichbaren Miete und der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Mietpreisspiegel beinhaltet die ortsübliche Vergleichsmiete, eine Durchschnittsmiete der Marktmiete der letzten drei Jahre. Wenn ich aber nur eine vergleichbare Miete heranziehe, so ist das die augenblickliche Marktmiete oder könnte es wenigstens sein.

Hier müßte also in unseren Augen der Text dahingehend geändert werden, daß dann, wenn ein Mietpreisspiegel nicht herangezogen werden kann, nicht die vergleichbare Miete vor Ort herangezogen wird, sondern eben auch die ortsübliche Vergleichsmiete. Das heißt nochmals die durchschnittliche Marktmiete der letzten drei Jahre. Ansonsten hätten wir bei den Kommunen mit einem Mietpreisspiegel eine total andere Anpassung als bei den Kommunen, die keinen Mietpreisspiegel haben.

Die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe unmittelbar durch die Kommune wird grundsätzlich begrüßt. Es müßte natürlich dafür gesorgt werden, daß hierfür auch tatsächlich ein eigener Haushalt begründet wird. Wir wissen alle, wie knapp die Kommunen im Augenblick bei Kasse sind. So sehen wir die Gefahr, daß die Fehlbelegungsabgabe dann durch irgendwelche Kanäle

(Vorsitzender: Das sehen auch die Kommunen so!)

in andere Löcher fließt, die nicht unmittelbar dem Wohnungsbau gelten.

Punkte 7 und 8. Es wurde eben davon gesprochen - Herr Huonker hat es gesagt -, daß das

Erstarrungsprinzip, was wir bisher hatten, nicht das geeignete Mittel wäre. Ich frage mich: Wenn dieses Erstarrungsprinzip bisher nicht gewesen wäre, woher wir dann die preisgünstigen Sozialwohnungen bekämen, die wir für eine große Bevölkerungsschicht heute noch dringend brauchen, wenn wir hier ständig eine dynamische Miete gehabt hätten.

Ob es ökonomischer Unsinn ist, dieses Erstarrungsprinzip weiterhin so zu belassen, wage ich zu bezweifeln. Es gibt mit Sicherheit auf dem Wohnungsmarkt auch andere ökonomische Unsinnigkeiten. Ich denke nur an die Steuervorteile, die für eine gebrauchte Wohnung mehrmals hintereinander gegeben werden, ohne daß dafür eine einzige neue Wohnung gebaut wird, und daß irgendwelche Steuern überhaupt dabei hereinkommen.

Wir wurden eben darauf angesprochen, speziell zu dem Thema Wohngeld etwas zu sagen. Wir wehren uns grundsätzlich nicht gegen eine einkommensorientierte Miete. Allerdings muß diese einkommensorientierte Miete dynamisch sein. Das heißt, es muß dann auch die Möglichkeit bestehen, daß diese einkommensorientierte Miete bei einem Sinken des Einkommens wieder nach unten geht. Dann würde ein Schuh daraus. Etwas Ähnliches haben wir quasi über die Fehlbelegungsabgabe. Es ist insofern eine einkommensorientierte Miete.

Ich warne davor, alles aufs Wohngeld zu schieben. Wir wissen, wie starr die Wohngeldregelungen sind. Sie orientieren sich nach dem Einkommen des letzten Jahres. Eine Senkung des Einkommens bedeutet im Regelfall für den Mieter, daß er über mehrere Monate oder für ein Jahr eine höhere Miete zahlen muß, die er aufgrund seines Einkommensverlustes gar nicht zahlen kann. Ich denke aber auch an das Beispiel - dieses Beispiel wird immer wieder herangezogen - des alten Mütterchens, was in seiner 80 oder 90 Quadratmeter großen Wohnung lebt, weil mittlerweile der Mann gestorben und die Kinder ausgezogen sind. Diesen Fall kann ich über das Wohngeld nicht packen, weil dieses Mütterchen für seine Wohnung kein Wohngeld bekommt. Dann würde wieder das eintreten, was in Punkt 1 steht, dann hätten wir wirklich eine Verdrängung. Die kann und darf nicht gewünscht sein.

Die Mittel der Fehlbelegungsabgabe, Investoren zur Verfügung zu stellen: Man kann darüber nachdenken, daß zum Beispiel für Instandsetzungsarbeiten ein gewisser Anteil gegeben wird. Natürlich muß man aufpassen, daß nicht der Eigentümer, der bisher seine Instandhaltungsverpflichtungen vernachlässigt hat, jetzt noch ein kleines Butterbrot darauf bekommt. Man könnte zum Beispiel auch daran denken, daß für den Neubau von Wohnungen Mittel eingesetzt werden - wobei diese neue Wohnung dann nicht gebunden ist, dafür aber im Bestand Bindungen gekauft oder erhalten bleiben -, daß man also die Zurverfügungstellung von Mitteln nicht unbedingt an das Objekt knüpft, zwar an einen Neubau, der dann freifinanziert wäre und auch durchaus mit einer normalen nicht preisgebundenen Miete, daß aber für diese Investition im Bestand Belegungen erhalten bleiben.

Einstieg für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe: Es ist von mehreren Seiten schon gesagt worden. Ich glaube, der Kollege aus Bayern hat es auch erwähnt. Wir haben acht Jahre lang die Einstiegsmietten nicht erhöht. So ist jemand, der eine ganz normale Lohnsteigerung hatte,

unter Umständen nach ein oder zwei Jahren schon Fehlbeleger. Ein junges Ehepaar, das gerade vier Jahre verheiratet war, zieht in eine Sozialwohnung ein. Ohne jede Einkommenserhöhung ist es unter Umständen nach einem Vierteljahr Fehlbeleger, weil es dann nicht mehr unter den Bonus der Jungverheirateten fällt. Deshalb meinen wir, daß der Einstieg für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe deutlich über dem liegen müßte, wie es bisher war und jetzt vom Gesetzgeber in dem Entwurf vorgesehen ist. Der größte Teil beispielsweise der Leute, die heute Fehlbeleger sind, sind in Wirklichkeit keine Fehlbeleger, weil sie ein exorbitant hohes Einkommen haben, sondern weil sie ganz normale Lohnerhöhungen hatten.

Einer Erhöhung der Einkommensgrenze, das heißt der Bewilligungsmiete, stehen wir auch nicht ablehnend gegenüber. Wenn eine derartige Erhöhung der Einkommensgrenze bei der Bewilligungsmiete käme, könnte das natürlich zur Folge haben, daß der Differenzbetrag, das heißt der Betrag bis zum Einstieg in die Fehlbelegungsabgabe, um den entsprechenden Betrag gekappt würde. Damit würden die normalen Lohnerhöhungen aus den letzten Jahren in etwa wieder aufgefangen.

Ich verstehe auch nicht, warum die Wohnungswirtschaft sich gegen diese Erhöhung der Einstiegsrente wehrt. Wie wir es in den Diskussionen mitbekommen haben, wünscht doch gerade das Wohnungsunternehmen einen Mietermix. Sie wehren sich dagegen, daß durch die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe möglicherweise Mieter, die gut situiert sind, ihre Wohnungen verlassen. Ich sehe immer den Kölnberg vor mir, der als abschreckendes Beispiel dafür genommen wird. Wenn wir da die Fehlbelegungsabgabe erhöhen, ziehen da die Mieter aus, und dann bekommen wir ein Ghetto.

(Vorsitzender: Das sind gar keine Sozialwohnungen; das sind Eigentumswohnungen. Den "Kölnberg" dürft ihr nie mehr zitieren!)

- Aber das wird immer als Beispiel für die Siedlungen genommen, die eigentlich falsch geplant worden sind. Deshalb meine ich, daß eine Erhöhung der Einstiegsrente auch bei den Wohnungsunternehmen eigentlich wegen des gewünschten Mietermixes doch recht positiv gesehen werden müßte. Ich möchte das nochmals betonen, daß die ortsübliche Vergleichsmiete der Punkt sein muß und nicht eine augenblickliche Marktmiete. Denn diese Leute in diesen Wohnungen wohnen dort auch schon sehr lange und steigen nicht erst jetzt in den Wohnungsmarkt ein. Das war es aus unserer Sicht. Die schriftliche Stellungnahme, die recht umfangreich ist, liegt Ihnen vor. Ich danke Ihnen.

Vorsitzender: Wir verfahren jetzt wie bisher und lassen jetzt den zweiten Teilnehmer in dieser Runde referieren. Das ist für den Rheinischen Mieterverband e. V., Köln, Herr Bernhard Voigt, vermute ich.

**Bernhard Voigt (Rheinischer Mieterverband e. V., Köln):** Herr Vorsitzender, meine sehr verehrten Damen und Herren! Sie irren, Herr Vorsitzender. Soll ich all das noch einmal wiederholen, was mein Kollege Vetter hier eben vorgetragen hat? Das wäre, Eulen nach Athen zu tragen. Ich schließe mich nur diesen Ausführungen an. Ich glaube, in einer Diskussion können wir all diese Punkte noch einmal abklären, die vielleicht hier aus unserer Sicht nicht richtig verstanden worden sind.

Ich will nur eins als Grundsätzliches zum Abschluß sagen. Wir sind nicht gegen eine Fehlbelegungsabgabe. Wir sind auch nicht gegen eine angemessene Anhebung der Sozialmieten. Wir haben - jetzt nehme ich meinen Verbandsbereich, den ich vertrete - den Bereich völlig mit Mietspiegeln abgedeckt, so daß wir grundsätzlich aufgrund unserer Mietspiegel hier die Sache abdecken können, wenn es zu dieser neuen Fehlbelegungsabgabe kommt, da wir auch in unseren Mietspiegeln seit zwanzig Jahren immer wieder Spannen aufgeführt haben. Ansonsten halte ich Wiederholung nicht für zweckmäßig. Herzlichen Dank, Herr Vorsitzender.

**Vorsitzender:** Vielen Dank. Sie haben sich sehr beliebt gemacht, Herr Voigt. Lassen Sie mich gleich die erste Nachfrage sozusagen stellen, Herr Vetter. Sie sagten, die Eingangsschwelle zur Fehlbelegungsabgabe müßte deutlich angehoben werden. So habe ich Sie verstanden. Wohin würden Sie sich zwischen den 20 %, den unser Gesetzentwurf vorschlägt, und den 80 % von Bayern orientieren?

**Karl-Heinz Vetter (Deutscher Mieterbund, Landesverband der Mietervereine in Nordrhein-Westfalen e. V., Dortmund):** Wir halten uns in etwa bei 40 %.

**Vorsitzender:** Danke schön. Gibt es weitere Fragen an die Vertreter der Mieterverbände? Bitte sehr, Herr Jaeger.

**Abgeordneter Jaeger (CDU):** Ich habe nur eine Frage; vielleicht eine Feststellung. Es ist sehr erstaunlich. Ich habe festgestellt, niemand hat bisher gesagt, die Mieten seien zu hoch. Auch die Mieterverbände haben gesagt, Mieten können angemessen angehoben werden. Das ist an sich eine interessante Feststellung.

In dem Zusammenhang habe ich eine Frage, die ich schon an anderer Stelle einige Male gestellt habe. Wir ziehen den Mietspiegel für die Fehlbelegungsabgabe mit heran. Die Mietspiegel haben die Spanne von / bis. Das Land Nordrhein-Westfalen geht davon aus, daß die obere Grenze der Mietspiegel der Wert ist, der hier maßgebend ist. Sehen das die Mieterverbände auch so? Wenn das so ist, dann verliert der untere Wert überhaupt die

Bedeutung. Dann hat das Land von Amts wegen den oberen Wert als den richtigen anerkannt. Damit ist also die Toleranzgrenze nach unten bedeutungslos. Jeder Vermieter müßte bekloppt sein, wenn er nicht bis an die obere Grenze geht, wenn das Land dieses schon für den eigenen Bereich zum Maßstab macht. Dazu hätte ich gerne einmal gehört, wie Sie das beurteilen.

**Bernhard Voigt (Rheinischer Mieterverband e. V., Köln):** Wir beurteilen die Sache anders, und zwar wird der Höchstwert des Mietspiegels auch bei gerichtlichen Auseinandersetzungen nur in Einzelfällen herangezogen. Wir gehen grundsätzlich bei einem Mieterhöhungsverlangen aufgrund des vorliegenden Mietspiegels vom sogenannten Mittelwert aus. Ganz selten läßt sich der Unterwert erreichen, und ganz selten läßt sich der Oberwert erreichen. Sie werden bei allen Entscheidungen der Amts- und Landgerichte und auch der Sachverständigen sehen, daß der Mittelwert grundsätzlich zugrundegelegt wird. Das müßte auch hier im Gesetzesverfahren zum Ausdruck kommen, denn sonst würden wir in eine Schiefelage hineingeraten, weil nicht der Oberwert, sondern grundsätzlich der Mittelwert herangezogen wird.

Ich sage das einmal völlig wertfrei. Der Mieter will den Unterwert haben. Er kommt mit irgendwelchen Verschlechterungen oder Mängeln, z. B. weil die Straßenbahn vorbeifährt. Das zieht nicht. Der Vermieter hat zum Beispiel einen Wehrmachtsspind eingebaut und sagt, die Wohnung ist mit erstklassigen Einbauschränken versehen. Das zieht auch nicht. Deshalb sage ich: Es kommt zu 95 % nur der Mittelwert bei der Zugrundelegung der Mietspiegel in Betracht. Das sagen auch die Sachverständigen, die wir immer wieder heranziehen. Beide Werte, den Oberwert und den Unterwert, muß man praktisch auslassen. Nur dann verändert sich der Mietspiegel nach einem Jahr vielleicht um 5 % vom Mittelwert nach oben hin, wenn sich hier schon gravierende Änderungen ergeben haben.

**Abgeordnete Nacken (GRÜNE):** Ich habe eine Frage zu der Zwölftelung, also dieser Regelung zur Einzelfallgerechtigkeit. Herr Apel hatte schon für die Kommunalverbände gesagt, daß das zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand führen würde und er eigentlich vorschlagen würde, daß man diese Regelung fallen läßt. Wie sieht das aus Sicht des Mieterbundes aus?

**Karl-Heinz Vetter (Deutscher Mieterbund, Landesverband der Mietervereine in Nordrhein-Westfalen e. V., Dortmund):** Der Verwaltungsaufwand ist in unseren Augen zu hoch und steht in keiner Relation zu dem, was daraus tatsächlich anschließend erbracht wird.

**Abgeordnete Nacken (GRÜNE):** Mit dem Verwaltungsaufwand ist es mir schon klar. Sie unterstützen das auch aus Sicht des Mieterbundes, daß das dann für die Mieter nicht zu einer größeren Ungerechtigkeit kommt und Sie meinen, es wäre im Kontext des gesamten Gesetzes tragbar?

**Karl-Heinz Vetter (Deutscher Mieterbund, Landesverband der Mietervereine in Nordrhein-Westfalen e. V., Dortmund):** Das habe ich nicht verstanden.

**Vorsitzender:** Die Frage ist, Herr Vetter: Die Landesregierung hat diese Zwölfteilung damit begründet, daß sie sagt, es führt in Einzelfällen zu Beschwerden und zu Ungerechtigkeiten. Wenn jemand 30 DM über der jeweiligen Schwelle liegt und dann 300 DM Fehlbelegungsabgabe über das Jahr bezahlen muß, ist das einfach keine Relation mehr. Er fühlt sich dadurch beschwert. Die Landesregierung hat gemeint, dies sei ein so substantieller Grund, daß sie meinte, diese Zwölfteilung, diese deutlich verwaltungsaufwendigere Regelung, einführen zu müssen. Die Frage, die wir jetzt an Sie haben: Beurteilen Sie das ebenso, daß das ein wirkliches Beschwerernis für einen substantiellen Teil von Mietern ist?

**Karlheinz Vetter (Deutscher Mieterbund, Landesverband der Mietervereine in Nordrhein-Westfalen e. V., Dortmund):** Das wird es mit Sicherheit sein.

**Vorsitzender:** Das heißt, nach Ihrer Meinung müßte man dann auch den höheren Verwaltungsaufwand in Kauf nehmen, so wie es die Gesetzesvorlage erforderlich macht?

**Karl-Heinz Vetter (Deutscher Mieterbund, Landesverband der Mietervereine in Nordrhein-Westfalen e. V., Dortmund):** In dem Falle ja.

**Vorsitzender:** Also dann doch ein Plädoyer für die Zwölfteilung. Die Zwölfteilung ist auch für uns neu, die hatten wir bisher nicht. Sie ist aufgrund einiger Klagen hereingekommen, und der Ausschuß hat schon ein Interesse zu wissen: Das eine Argument ist das administrative Argument, das sagt, es wird uns ein bißchen zu kompliziert. Wir wollen keine Gesetze machen, die bis wirklich in die letzte Feinheit gesponnen werden und zu unerträglichen Verwaltungsaufwendungen führen. Andererseits: Wenn es ein ernsthaftes Mieterbegehren für eine solche Regelung gibt, müssen wir es zumindest mit berücksichtigen.

**Karl-Heinz Vetter (Deutscher Mieterbund, Landesverband der Mietervereine in Nordrhein-Westfalen e. V., Dortmund):** Ich glaube, in dem Moment, wo wir dazu kämen, die Einstiegs Grenzen so hoch zu setzen, hat das letztlich keine Bedeutung mehr. Es trifft nur denjenigen, der knapp über dieser Bemessungsgrenze liegt. Bei demjenigen, der 40 % darüber liegt, ist das glaube ich nicht mehr so.

**Vorsitzender:** Nein, das ist ein Mißverständnis. Darauf muß ich hinweisen. Diese Zwölftelung gilt für alle einzelnen Stufen des Verfahrens, das heißt auch für denjenigen, der nicht gerade 100 % darüber liegt; er liegt gerade nur ein paar Mark darüber, und wird nun mit der vollen Härte des Gesetzes erfaßt. Der kann natürlich auch für sich in Anspruch nehmen und sagen: Ich verdiene 100 DM darüber, und plötzlich soll ich 1 000 DM mehr Fehlbelegungsabgabe zahlen. Derjenige könnte sich schon beschwert fühlen. Die Frage, die wir eigentlich haben: Ist das eine quantifizierbare Größe? Ist das eine substantielle Größe? Kennen Sie diese Klagen? Ist das ein Problem, das an Sie - vielleicht fragen wir jetzt nicht nur die Mieterorganisation, sondern auch noch mal die Vermieter - herangetragen wird?

**RA Bernd Runkel (Landesverband Freier Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen e. V., Bonn):** Das Problem wird an uns nicht herangetragen, weil der Vermieter der letzte ist, der erfährt, wann und welcher Mieter zur Fehlbelegungsabgabe herangeführt wird. Deswegen würde ich unter anderem dafür plädieren, auch in die Änderung mit aufzunehmen, daß der Vermieter - in welcher Form auch immer - ohne größeren Verwaltungsaufwand darüber informiert wird, welcher seiner Mieter tatsächlich zur Fehlbelegungsabgabe herangezogen wird.

(Abgeordneter Kuhl [F.D.P.]: Datenschutz!)

- Wir müssen so viele Bescheinigungen usw. für irgendwen ausfüllen, wir haben so viele Daten von Mietern, wenn wir wollen, deswegen sollten wir da mit Sicherheit informiert werden. Sonst können wir zu solchen Fragen nicht spezifiziert Stellung nehmen.

Im übrigen halte ich die Zwölftelregelung aus den eben erörterten Gründen im Prinzip für richtig, weil es hier nämlich wirklich zu einer Einzelfallgerechtigkeit führen würde.

**Vorsitzender:** Herr Otter, ich höre gerade, daß Sie in Bayern diese Zwölftelregelung auch haben. Vielleicht können Sie uns da einen Rat geben.

**Ministerialrat Klaus Otter (Bayerisches Staatsministerium des Inneren):** Herr Vorsitzender, wir haben tatsächlich diese Regelung, und zwar schon, seit in Bayern die Fehlbelegeabgabe überhaupt erhoben wird, nämlich seit dem Jahr 1983. Wir haben sie

damals aufgenommen, weil es uns einfach im Interesse der Mieterschaft gerecht erschien. Ich darf sagen, es sind bisher von den die Abgabe erhebenden Stellen, von den Kommunen, überhaupt keine Klagen über den Verwaltungsmehraufwand gekommen. Ich führe das darauf zurück, daß hier ein einmaliger Programmierungsmehraufwand zwar entsteht - das ist nicht zu bestreiten -, daß sich aber der übrige Verwaltungsmehraufwand in sehr engen Grenzen bewegt.

**Abgeordneter Hunger (SPD):** Wenn ich das heute morgen richtig verstanden habe, ist von Herrn Apel vom Städtetag darauf hingewiesen worden, daß die Zwölfstelregelung nur sehr wenige betrifft. Hat der Städtetag vor dem Hintergrund der in Duisburg vorgenommenen Untersuchungen hochgerechnet, wieviel Fälle in Nordrhein-Westfalen entstehen würden? Ein solches Ergebnis wäre für uns interessant, um all den Verwaltungsmehraufwand entsprechend bewerten zu können.

**Hans-Dieter Apel (spricht für: Arbeitsgemeinschaft der Kommunalen Spitzenverbände, Köln):** Herr Abgeordneter, es ist zwar in den Städten im einzelnen nicht hochgerechnet worden, aber ich habe es heute morgen gesagt, es ist übereinstimmend von allen Städten in Nordrhein-Westfalen, die Mitglied des Städtetages sind, gesagt worden, daß dies ein erheblicher Verwaltungsaufwand gegenüber dem bisherigen Aufwand ist.

Man muß auch sehen, daß es doch zahlreiche Gemeinden, auch kleinere Gemeinden, gibt - ich spreche auch für den Städte- und Gemeindebund insofern -, die noch handgestrickt Fehlbelegungsabgabe erheben und nicht mit Datenprogrammen. Wir hatten nun einmal in Nordrhein-Westfalen seit 1983 ein anderes Verfahren. Es ist schon ein erheblicher Aufwand. Solche ADV-Programme zu ändern, geht auch nicht von heute auf morgen. Ich habe deutlich gemacht, daß die ADV-Programme, die ohnehin schon überfrachtet sind, dann total neu gestrickt werden müssen.

Lassen Sie mich noch folgendes sagen: Übereinstimmend ist gesagt worden - auch von den Städten in Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den Städtetag -, daß der Anteil derjenigen, die durch solch eine Regelung begünstigt wären, ganz minimal ist.

**Abgeordneter Kuhl (F.D.P.):** Da Sie gerade nochmals davon gesprochen haben, Herr Apel, an Sie noch einmal die Frage. Ich meine, die Umstellung der ADV-Programme ist eine einmalige Geschichte und ist dann erledigt. Wenn Sie die Zahlen nicht hochgerechnet haben, so wie der Kollege Hunger gerade gefragt hat: Könnten Sie denn in etwa prozentual quantifizieren, wie hoch Sie den Verwaltungsaufwand schätzen? Wieviel Prozent mehr würde das denn ausmachen? Vielleicht kommen wir dann der Sache etwas näher.

(Abgeordneter Schumacher [SPD]: Eine einmalige Sache geht nicht in Prozenten!)

**Hans-Dieter Apel (spricht für: Arbeitsgemeinschaft der Kommunalen Spitzenverbände, Köln):** Ich habe eigentlich deutlich machen wollen, auch heute morgen, daß im System ein bißchen ein Knick in der Logik ist, daß es eine Auffangvorschrift gibt, die es in vielen Abgabebereichen nicht gibt. Deswegen wäre es dann zweckmäßiger, die Stufen etwas enger zu fassen, wie wir es auch in anderen Bereichen haben, zum Beispiel im Einkommen- und Lohnsteuerrecht.

Ich will aber auch noch einmal deutlich sagen: Es ist sicherlich so, daß es für die größeren Städte und Gemeinden ein einmaliger Programmieraufwand ist. Der wird aber auch - das sollte ich Ihnen heute auf jeden Fall verdeutlichen - für viele Gemeinden in diesem Jahr nicht machbar. Ein ganz neues Programm bedeutet Zeit; das wird auch erst im nächsten Jahr machbar sein. Das ist das eine.

Das andere ist aber, weil wir nun eine Darstellung im Verwaltungsverfahren in Bescheiden wählen müssen, ob nun manuelle Bescheide oder ADV-Bescheide, daß das sehr deutlich wird, daß nach der Grundeinstufung 1,25 DM zu zahlen sind, aber nach der individuellen Auffangvorschrift dann nur 1,12 DM pro Quadratmeter. Das muß so verdeutlicht werden. Ob das zum besseren Verständnis des Bürgers führen würde, ist eine zweite Frage.

Ganz zum Schluß noch eine Anmerkung. Man denkt zunächst einmal, das ist eine einmalige Kiste, aber wir haben es mit einer Vielzahl von Änderungsverfahren in diesem Bereich zu tun, also eine Verböserung der Abgaben, wie das in den Bestimmungen drin ist, aber auch eine Minderung der Abgabe. Bei all diesen Änderungsdingen muß jeweils auch für Städte, die es noch manuell machen, jedes Mal eine doppelte Berechnung angestellt werden.

**Vorsitzender:** Vielen Dank. Ich denke, Sie haben Ihre Position noch einmal deutlich vertreten.

Meine Damen und Herren, ich sehe keine weiteren Wortmeldungen und sehe das als Signal, daß die wesentlichen Fragen diskutiert worden sind. Sie werden von uns jetzt mit herzlichem Dank und in Gnaden entlassen, während wir uns den Papieren, die Sie uns hinterlassen haben, zuwenden und versuchen müssen, die Quadratur des Kreises zwischen all den verschiedenen Auffassungen am Mittwoch in der Ausschußsitzung zu finden.

Ich bedanke mich sehr herzlich bei Ihnen, den Referenten, den Experten, den Mitarbeitern des Ministeriums, die das aufgenommen haben und bei den Damen und Herren Abgeordneten.

Vielleicht erlauben Sie mir sozusagen eine kleine Anmerkung, die noch einmal zu dieser Diskussion zurückkehrt. Ich habe immer ein wenig Bedenken, wenn wir in den Diskussionen um den sozialen Wohnungsbau den Begriff der Ghettoisierung einbringen. Ich möchte uns

alle herzlich daran erinnern, diesen Begriff nicht zum Thema zu machen, auch nicht im Zusammenhang mit der Fehlbelegungsabgabe, auch nicht im Zusammenhang mit der Tatsache, daß der eine oder andere Mieter auszieht in eine andere Wohnung oder in ein Eigentum. Das passiert auch heute. Deswegen werden auch unsere problematischen Wohnlagen noch keine Ghettos. Wir dürfen selbst nicht dazu beitragen, daß sie in unserer Begrifflichkeit Ghettos werden.

Mit dieser kleinen Ermahnung möchte ich Sie alle entlassen und Ihnen noch eine gute Woche wünschen. Herzlichen Dank.

(Beifall)

gez. Schultz

Vorsitzender

14.07.1992/17.07.92

230