



8 Seiten

Ministerium für Bauen und Wohnen  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Die Ministerin

Elisabethstraße 5-11  
40 217 Düsseldorf  
Telefon: (0211) 38 43 - 0  
Durchwahl: 38 43-200/201  
Telefax (0211) 38 43-607

An die  
Präsidentin des  
Landtags Nordrhein-Westfalen  
Platz des Landtags 1

Datum 18. Oktober 1994  
IV B 2 - VV 2740 - 11 - 784/94

40 221 Düsseldorf

**Betr.:** Sitzung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen  
am 26.10.1994

**Anlq.:** 120 Exemplare

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

in der Sitzung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen  
am 14.09.1994 ist um die Beantwortung einiger Fragen zu den  
landeseigenen Mietwohnungen gebeten worden. Dieser Bitte komme  
ich hiermit gerne nach.

1. Wohnungsbestand am 31.12.1992

1.1 Zivilgenutzte Mietwohnungen 421, davon  
in Mehrfamilienhäusern 393  
in Ein- und Zweifamilienhäusern 28

1.2 Militärisch genutzte Mietwohnungen 567, davon  
in Mehrfamilienhäusern 90  
in Einfamilienhäusern 477



## 2. Lage der Wohnungen

Die Lage der Wohnungen ist aus der beigefügten Liste ersichtlich.

## 3. Mietpreise

Als Mietpreis ist die ortsübliche Miete vergleichbarer freifinanzierter Wohnungen zu vereinbaren und jährlich zu überprüfen (s. Nrn. 5.31 und 5.32 der Landesmietwohnungsanordnungen vom 20.02.1978, SMBl. NW. 6410).

Die durchschnittliche Miete aller landeseigenen Mietwohnungen beträgt 5,83 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich; es ist eine Brutto-Kalt-Miete, wobei für einige Wohnungen auch die Brutto-Warm-Miete in diesen Wert eingeflossen ist.

Nach der Wohnungsmarktbeobachtung in Nordrhein-Westfalen/Kurzinfo 1994 der Wohnungsbauförderungsanstalt beträgt die durchschnittliche Brutto-Kalt-Miete in Nordrhein-Westfalen 10,17 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich; dabei ist die durchschnittliche Bestandsmiete 9,71 DM und die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete 11,81 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich.

Die Mietpreisgestaltung bei den privatgenutzten Objekten richtet sich jeweils nach der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei den von den Angehörigen der Streitkräfte genutzten Objekten stößt die Erhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete jedoch noch auf Schwierigkeiten (s. 4.1)

### 4.1 Mieteinnahmen

Die im Haushaltsentwurf 1995 bei Kapitel 14 630 Titel 124 10 veranschlagten Einnahmen in Höhe 7.400.000,-- DM sind um 900.000,-- DM höher als der Ansatz in 1994. Die Mehreinnahmen beruhen im wesentlichen auf Mieterhöhungen (Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete) bei den Wohnungen, die an die britischen Streitkräfte überlassen sind. Die Mietverträge wurden in den Jahren 1962 bis 1966 mit dem Bund abgeschlossen. Die damals vereinbarten Mieten waren

bzw. sind 30 Jahre verbindlich. Mieterhöhungen waren weder nach Vertrag noch nach Gesetz möglich. Nur in den Fällen (rund 1/3), in denen die ortsübliche Vergleichsmiete um 140 vH höher als die vertraglich vereinbarte Miete war, hat sich der Bund aus Billigkeitsgründen zu einer Mietanpassung bereiterklärt. Bei den anderen Mietwohnungen konnte bzw. kann erst nach Ablauf von 30 Jahren aufgrund des Kündigungsrechtes nach § 567 BGB eine Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete durchgesetzt werden; doch ist auch hier noch nicht für alle Wohnungen mit dem Bund eine Einigung erzielt worden.

#### 4.2 Rendite

Die durchschnittliche Rendite aus den Mieten der landeseigenen Mietwohnungen beträgt (ohne Berücksichtigung der jährlichen Wertsteigerung der Objekte) 2,8 vH. Sie ergibt sich aus folgender Berechnung:

7,4 Mio. DM Mieteinnahmen (Kapitel 14 630 Titel 124 10)
abzüglich 1,1 Mio. DM Betriebskosten (Kapitel 14 630 Titel 517 10)
abzüglich 1 Mio. DM Kosten der großen Bauunterhaltung (Kapitel 20 020 Titel 519 20)
abzüglich 0,2 Mio. DM Kosten der kleineren Bauunterhaltung (Kapitel 14 630 Titel 519 10)
abzüglich 0,5 Mio. DM Abschreibung
abzüglich 0,4 Mio. DM Verwaltungskosten
<hr/>
4,2 Mio. DM Mietüberschuß.

Bei einem geschätzten heutigen Verkehrswert der 988 Wohnungen von mindestens 150 Mio. DM ergibt sich die Rendite von 4,2 Mio. DM geteilt durch 1,5 Mio. DM = 2,8 vH. Diese Rendite erhöht sich noch um die erfahrungsgemäß jährlich anfallende Wertsteigerung des Immobilienvermögens; Steuerersparnisse, die bei einem privaten Vermieter die Rendite erhöhen können, fallen beim Land nicht an.

5. Bisherige Verkäufe und Erlöse

Nach dem 31.12.1992 wurden in Wesel 11 Eigentumswohnungen mit einem Erlös von 1.179.000,-- DM verkauft.

In Köln wurden 17 Eigentumswohnungen zum Verkauf freigegeben.

30 Einfamilienhäuser in Lübbecke und Minden, die die britischen Streitkräfte bereits zurückgegeben haben, sind in 1993 veräußert worden. Dabei wurde ein Erlös von 8.143.995,00 DM erzielt. Die Veräußerung weiterer Einfamilienhäuser in Iserlohn steht bevor. Außerdem werden in Düsseldorf vier Wohngebäude mit je vier Wohnungen, die zum 30.06.1994 an das Land zurückgegeben worden sind, zum Verkauf angeboten.

6. Stand des Verkaufsverfahrens

Mit Schreiben vom 28.09.1994 wurden die zivilgenutzten landeseigenen Mietwohnungen dem Finanzministerium zum Verkauf freigegeben.

Für den Verkauf sind die Bezirksregierungen zuständig, die den Verkauf nach Haushaltsrecht ausschreiben.

Mit freundlichen Grüßen



(Ilse Brusis)

1. Zivil genutzte Mehrfamilienhäuser (MFH)  
(Stand: 31.12.1992)

**Bezirksregierung Arnsberg**

Bochum 8 Mietwohnungen in 2 MFH

**Bezirksregierung Detmold**

Bielefeld 10 Mietwohnungen in 2 MFH

**Bezirksregierung Düsseldorf**

Duisburg 21 Mietwohnungen in 3 MFH

Düsseldorf 157 Mietwohnungen und  
3 gewerbliche Einheiten in 22 MFH

Remscheid 24 Mietwohnungen in 4 MFH

Wesel 57 Mietwohnungen in 13 MFH

Wuppertal 32 Mietwohnungen in 4 MFH

**Bezirksregierung Köln**

Bergheim 6 Mietwohnungen in 1 MFH

Bonn 20 Mietwohnungen in 5 MFH

Köln 41 Mietwohnungen in 5 MFH

**Bezirksregierung Münster**

Gladbeck 6 Mietwohnungen in 1 MFH

Ibbenbüren 8 Mietwohnungen in 2 MFH

2. Zivil genutzte Ein- bzw. Zweifamilienhäuser  
(Stand: 31.12.1992)

**Bezirksregierung Arnsberg**

Bochum 13 Einfamilienhäuser

**Bezirksregierung Detmold**

Bielefeld 2 Einfamilienhäuser  
1 Zweifamilienhaus

**Bezirksregierung Düsseldorf**

Mönchengladbach 1 Zweifamilienhaus

**Bezirksregierung Köln**

Lohmar 1 Einfamilienhaus

**Bezirksregierung Münster**

Dorsten-Rhede 1 Zweifamilienhaus

Emsdetten 1 Einfamilienhaus

Gladbeck 1 Zweifamilienhaus

Ibbenbüren 1 Einfamilienhaus

Warendorf 1 Zweifamilienhaus

3. Militärisch genutzte Mehrfamilienhäuser (MFH)  
(Stand: 31.12.1992) der "Aktion Union"

Bezirksregierung Düsseldorf

Düsseldorf 62 Mietwohnungen in 19 MFH

Mönchengladbach 12 Mietwohnungen in 3 MFH

Mülheim 16 Mietwohnungen in 4 MFH

4. Militärisch genutzte Einfamilienhäuser (EFH) der  
"Aktion Union" (Stand: 31.12.1992)

**Bezirksregierung Arnsberg**

Dortmund	28 EFH
Iserlohn	15 EFH

**Bezirksregierung Detmold**

Bielefeld	71 EFH
Detmold	40 EFH
Gütersloh	40 EFH
Herford	104 EFH
Lübbecke	23 EFH
Minden	15 EFH
Paderborn	13 EFH

**Bezirksregierung Düsseldorf**

Duisburg	27 EFH
Düsseldorf	12 EFH
Krefeld	26 EFH
Mönchengladbach	34 EFH
Mülheim	11 EFH
Bracht	2 EFH
Viersen	12 EFH
Willich	4 EFH