



## **Ausschuss für Bauen und Verkehr**

### **13. Sitzung (öffentlich)**

2. März 2006

Düsseldorf - Haus des Landtags

10:00 Uhr bis 12:35 Uhr

Vorsitz: Wolfgang Röken (SPD)

Protokollerstellung: Claudia Tack, Heike Niemeyer, Franz-Josef Eilting,  
Thilo Rörtgen, Otto Schrader (Federführung)

### **Verhandlungspunkt:**

#### **Gesetz zur Änderung des Zweiten Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW)**

Gesetzentwurf  
der Fraktion der SPD  
Drucksache 14/706

#### **Gesetz zur Änderung des Fehlbelegungsrechts für das Land Nordrhein-Westfalen - Fehlbelegungsrechtsänderungsgesetz (FehlÄndG NRW)**

Gesetzentwurf  
der Landesregierung  
Drucksache 14/795

Der Ausschuss führt zu dem Gesetzentwurf eine öffentliche Anhörung von Sachverständigen durch; Beschlüsse werden nicht gefasst.

Die Beiträge der Sachverständigen beginnen auf den folgenden Seiten:

| Institution  | Redner/in             | Stellungnahme | Seiten       |
|--|-----------------------|---------------|--------------|
| Städtetag NRW  | Gesine Kort-Weiher    | 14/163        | 1, 7, 11, 24 |
| Städte- und Gemeindebund NRW                                 | Stephan Keller        | 14/169        | 3, 8, 10     |
| Deutscher Mieterbund NRW e. V.                               | Bernhard von Grünberg | 14/165        | 11, 20, 23   |
| GAG Immobilien AG/Grund und Boden Baubetreuung GmbH          | Günter Ott            | 14/161        | 14, 21, 24   |
| Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.     | Roswitha Sinz         | 14/153        | 16, 22       |
| Wohnungsbauförderungsanstalt der NRW.Bank                    | Rainer Hofmann        | 14/164        | 22           |
| Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW | Falk Kivelip          | 14/173        | 25           |
| Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen                        | Hans-Peter Neuhaus    | 14/167        | 27           |
| Mieterforum Ruhr   | Helmut Lierhaus       | 14/177        | 30           |
| Uni Dortmund, Fachgebiet Frauenforschung und Wohnungswesen   | Prof. Dr. Ruth Becker | 14/162        | 31           |
| Architektenkammer NRW  | Hartmut Miksch        | 14/171        | 34           |

#### Weitere Stellungnahmen

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Landkreistag NRW          | 14/160 |
| RA Dr. Klaus Martin Groth | 14/154 |
| Ingenieurkammer-Bau NRW   | 14/166 |

**Gesetz zur Änderung des Zweiten Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW)**

Gesetzentwurf  
der Fraktion der SPD  
Drucksache 14/706

**Gesetz zur Änderung des Fehlbelegungsrechts für das Land Nordrhein-Westfalen - Fehlbelegungsrechtsänderungsgesetz (FehlÄndG NRW)**

Gesetzentwurf  
der Landesregierung  
Drucksache 14/795

Öffentliche Anhörung

Der **Vorsitzende** begrüßt die Anwesenden, gibt einige Verfahrenshinweise und erteilt der ersten Rednerin das Wort.

**Gesine Kort-Weiher (Städtetag NRW):** Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Unsere schriftliche Stellungnahme zu den beiden Gesetzentwürfen liegt Ihnen vor. Ich kann mich deshalb jetzt darauf beschränken, die aus unserer Sicht wesentlichen Argumente noch einmal zusammenzufassen.

Der Städtetag NRW spricht sich gegen die von der Landesregierung geplante Abschaffung der Ausgleichsabgabe aus. Dies tun wir aus zwei Gründen:

Zum einen halten wir die Beibehaltung der Ausgleichszahlung aus Gründen der Subventionsgerechtigkeit für erforderlich. Sozialwohnungen werden gebaut, um einkommensschwache Haushalte bei ihrer Wohnraumversorgung zu unterstützen. Dementsprechend dürfen auch nur Haushalte innerhalb bestimmter Einkommensgruppen Sozialmietwohnungen beziehen.

Im Laufe der Zeit wachsen viele Haushalte aus diesen Einkommensgrenzen heraus, dürfen aber gleichwohl in der Sozialmietwohnung verbleiben. Das ist unserer Auffassung nach mit Blick auf die Sozialstrukturen und die gewachsenen Nachbarschaftsstrukturen auch gut und richtig so. Warum sie aber trotz verbesserter Einkommensverhältnisse von den mit öffentlichen Mitteln heruntersubventionierten Mieten profitieren sollen, ohne hierfür einen Ausgleich zu zahlen, halten wir für unverständlich.

Das Ganze wird noch unverständlicher, wenn man sich ins Gedächtnis ruft, dass der Sozialwohnungsbestand nicht ausreicht, um die Haushalte, die ihrem Einkommen nach berechtigt wären, eine preiswerte Sozialwohnung zu beziehen, mit entsprechendem Wohnraum zu versorgen. Viele einkommensschwache Haushalte müssen deshalb auf frei finanzierten Wohnraum mit entsprechenden Mieten zurückgreifen. Zeitgleich werden Sozialwohnungen ohne Ausgleichszahlung von „besser verdienenden“ Haushalten

blockiert, ohne dass hier ein Ausgleich für die geflossenen Subventionen erfolgt. Das ist der eine Aspekt.

Der andere Grund, warum wir die Abschaffung der Ausgleichszahlung ablehnen, ist der, dass man unserer Meinung nach in der jetzigen Haushaltslage auf das Aufkommen aus der Ausgleichszahlung nicht verzichten kann. Im Jahre 2003 hat die Ausgleichszahlung Nettoerträge von rund 39 Millionen € gebracht, im Jahre 2004 von rund 36 Millionen €. Insgesamt wurden seit Einführung der Ausgleichszahlung aus diesen Mitteln in Höhe von rund 1,55 Milliarden € 25.000 Sozialwohnungen finanziert.

Wir sind in einer Lage, in der die Situation aller öffentlichen Haushalte angespannt ist. Wir sind in einer Lage, in der im Landeshaushalt derzeit allerorten nach Einsparmöglichkeiten gesucht wird. Wir sind in einer Lage, in der wir allerorten über den Abbau öffentlicher Subventionen nachdenken. Warum die Landesregierung in dieser Situation die Spendierhosen anziehen will und auf das Aufkommen aus der Ausgleichszahlung verzichten möchte, ist für uns nicht nachvollziehbar.

Als einziges Argument, warum die Ausgleichszahlung abzuschaffen sei, wird immer wieder angeführt, dass besser verdienende Haushalte angeblich aufgrund der Ausgleichszahlung die Sozialwohnungen verlassen und die Ausgleichszahlung daher zur sozialen Segregation in den Wohnquartieren beiträgt. - Dieses Argument wird durch die ständige Wiederholung auch nicht richtiger.

Es gibt bis heute keine einzige empirische Untersuchung, die diesen Befund belegt. Die Städte beobachten schon aus Eigeninteresse die entsprechenden Entwicklungen aufmerksam. Wenn die Behauptung zutreffen würde, dann müsste die Fluktuationsquote der leistungsverpflichteten Haushalte deutlich oberhalb derjenigen Haushalte liegen, die sozialwohnungsberechtigt sind. Tatsächlich ist das aber nicht der Fall. Denn die Fluktuationsrate der leistungsverpflichteten Haushalte liegt nach den Erhebungen unserer Mitgliedstädte deutlich unterhalb derjenigen, die sozialwohnungsberechtigt sind. Im Übrigen bestätigen auch die Zahlen der Wfa diese Befunde. Das einzige Argument für eine Abschaffung ist damit widerlegt.

Ich möchte auch darauf hinweisen, dass die Städte - wenn die Lage wirklich so wäre - die ersten wären, die für eine Abschaffung der Ausgleichszahlung plädieren würden. Denn sie sind es, die sich letztlich mit sozialer Segregation in den Wohnquartieren auseinander setzen müssen. Wie gesagt, wir beobachten das aufmerksam und können diese Behauptung nicht bestätigen. Sollten sich in Einzelfällen Probleme ergeben, bietet das Gesetz die Möglichkeit, in diesen Quartieren auf die Erhebung der Ausgleichszahlung zu verzichten.

Wir begrüßen den mit dem Gesetzentwurf der SPD-Fraktion verbundenen Versuch, die Ausgleichszahlung zu erhalten. Wir begrüßen auch den Vorschlag, die Abgabe zu kommunalisieren und die Möglichkeiten für den Mitteleinsatz zu erweitern. Wir sind der Meinung, dass für den Erhalt sozial stabiler Strukturen in den Quartieren durch den Einsatz der Mittel für städtebauliche Wohnumfeldverbesserungen entsprechend dem SPD-Vorschlags mehr getan wird als durch eine Abschaffung der Ausgleichszahlung.

Allerdings lehnen wir die Anhebung des Eingangsschwellenwerts auf 60 % ab. Wenn Sie sich den Bericht der Wfa zur Ausgleichszahlung 2005 vornehmen und sich dort die Zahlen anschauen, dann sieht es wie folgt aus:

70.000 Haushalte waren leistungs verpflichtet. Davon lagen rund 59.000, also über 80 % unterhalb des Schwellenwerts von 60 %. Würde man in dieser Lage den Eingangsschwellenwert tatsächlich derart heraufsetzen, dann wäre der Verwaltungsaufwand so hoch und das Aufkommen so niedrig, dass eine Beibehaltung der Ausgleichszahlungen nicht vertretbar wäre.

Unserer Meinung nach reichte eine Anhebung des Eingangsschwellenwertes auf 30 % aus, um die in dem Gesetzentwurf der SPD-Fraktion angesprochene Nominallohnerhöhung und das damit verbundene Hereinwachsen von Haushalten in die Ausgleichszahlung abzufangen. Im Übrigen sind jetzt in der Einkommensgrenzenverordnung die Einkommensgrenzen dynamisiert, sodass eben diese Haushalte, die zwar oberhalb der Einkommensgrenzen liegen, gleichwohl aber nur über geringe finanzielle Spielräume verfügen, verschont bleiben. Dementsprechend behaupten wir, dass eine Erhöhung auf 30 % ausreichend und aus unserer Sicht akzeptabel ist. Die Anhebung auf 60 % halten wir für nicht sinnvoll.

**Stephan Keller (Städte- und Gemeindebund NRW):** Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Gestatten Sie mir gleich eingangs eine vielleicht nicht ganz sachliche Bemerkung. Wenn man - so wie ich - relativ neu in der Wohnungspolitik ist und sich diesem Thema relativ unbefangen nähert, dann können einem regelrecht die Haare zu Berge stehen. Für die Erhebung der Ausgleichszahlung benötigen wir insgesamt drei Gesetze und zwei Verordnungen:

Wir haben das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes und das Bundesgesetz zum Abbau von Fehlsubventionierungen im Wohnungswesen. Zu diesem Gesetz hat das Land eine Durchführungsverordnung erlassen. Zusätzlich gibt es noch das Gesetz über den Abbau von Fehlsubventionierungen im Wohnungswesen des Landes NRW; und auch zu diesem Gesetz bedurfte es einer Durchführungsverordnung.

Auf Basis dieser Rechtsgrundlagen überprüfen wir insgesamt mehr als 800.000 Wohnungen, um am Ende mit 70.000 Festsetzungen ein Nettoaufkommen in Höhe von 34 Millionen € zu erreichen. Das ist der Ansatz für 2006. Dass hier im Grundsatz die Lust am Entbürokratisieren geweckt wird, halte ich für sehr gut verständlich.

Aber dennoch muss man nach Auffassung unseres Verbandes genau untersuchen, ob Entbürokratisierung im vorliegenden Fall tatsächlich die Abschaffung der Ausgleichszahlungen rechtfertigt. Denn für die Beibehaltung der Ausgleichszahlungen sprechen gewichtige Gründe: zum Ersten das Geld und zum Zweiten die Gerechtigkeit.

Zunächst zum Geld: Die Mittel der Ausgleichszahlungen fließen bekanntlich in die Wohnraumförderung zurück. Der Gesetzentwurf der Landesregierung schweigt zu der Frage, ob die ausfallenden Mittel in irgendeiner Form kompensiert werden sollen oder ob das finanzielle Volumen für die Wohnraumförderung schlicht um diesen Betrag gekürzt werden soll. Vermutlich ist Letzteres beabsichtigt. Damit können sich aber unsere Städte und Gemeinden nur schwer abfinden. Wir reden zwar nicht über originär kom-

munale Gelder, aber wir reden doch über Gelder, mit denen in den Kommunen durchaus viel Gutes bewirkt werden kann.

Auch wenn der Großteil der Rückflüsse aus den Ausgleichszahlungen in die kreisfreien Städte geht, waren doch zumindest auch die in unserem Verbandsbereich betroffenen Kommunen der Auffassung, dass im Falle einer Abschaffung für eine Kompensation der Mittel gesorgt werden müsste.

Zum Thema Gerechtigkeit: Meine Damen und Herren, das ist ein großes Wort. Aber es liegt doch eigentlich auf der Hand, dass der Staat oder die Kommune eine Subvention abbauen muss, wenn die Voraussetzungen für ihre Gewährung nicht mehr vorliegen. In einer Zeit, in der wir jede Subvention kritisch hinterfragen - und zwar mit Recht kritisch hinterfragen -, muss ich doch als Erstes diejenigen Subventionen zurückholen, die eigentlich gar nicht mehr in Anspruch genommen werden dürften.

Die Gesetze, die ich eingangs zitierte - auch wenn es viele und sehr umständliche sind -, vollziehen damit eigentlich nur eine Selbstverständlichkeit nach; oder, anders ausgedrückt: Die Erhebung der Ausgleichszahlungen muss ich nicht besonders rechtfertigen. Das ist eigentlich eine Selbstverständlichkeit. Rechtfertigen muss ich aber den Verzicht auf die Erhebung.

Damit komme ich jetzt zum Kern der Begründung des Regierungsentwurfes. Es sind zwei Gründe, die den Verzicht auf die Ausgleichszahlungen tragen sollen: zum einen der Verwaltungsaufwand und zum anderen die Sorge um eine stabile Sozialstruktur in bestimmten Quartieren.

Zunächst zu dem Stichwort Verwaltungsaufwand. Ich habe eingangs bereits dargestellt, dass ich die gesamte Regelung für sehr aufwendig halte. Letztlich aber spricht der Nettoertrag doch eine eindeutige Sprache: Es bleiben nach Abzug des Verwaltungsaufwandes - für 2006 prognostiziert - landesweit noch 34 Millionen € übrig. Der Verwaltungsaufwand liegt bei ungefähr 5 Millionen €. Er macht also ungefähr ein Achtel des Bruttoaufkommens aus. Das kann man für hoch halten. Ich füge an, dass der tatsächliche Aufwand durchaus noch höher sein mag, weil wir immer darauf hingewiesen haben, dass der Verwaltungskostenbeitrag eigentlich nicht ausreicht, um den tatsächlichen Aufwand abzudecken. Aber unter dem Strich bleibt ein ernst zu nehmender Betrag übrig, der für die Wohnraumförderung zur Verfügung steht. Deshalb meine ich, dass der Verwaltungsaufwand allein nicht die generelle Abschaffung der Ausgleichszahlungen rechtfertigt.

Es gibt aber gerade in unserem Verbandsbereich eine Vielzahl von Gemeinden, in denen tatsächlich ein Missverhältnis zwischen Verwaltungsaufwand und Ertrag der Ausgleichszahlungen besteht. Aber diese Gemeinden kann man auch dadurch von der bürokratischen Last befreien, indem man die Gebietskulisse durchforstet. Die gesetzlichen Grundlagen lassen genau das zu, nämlich eine Herausnahme aus der Gebietskulisse, wenn der Ertrag den Verwaltungsaufwand nicht mehr rechtfertigt. Wir sollten diese Kommunen also generell aus der Gebietskulisse herausnehmen, anstatt ihnen einen Verwaltungsaufwand zuzumuten, der keinen Ertrag verspricht.

Zum Thema Segregation: Wenn die Ausgleichszahlungen tatsächlich zum Wegzug motivierten, dann wäre dies ein sehr starkes Argument, darauf zu verzichten. So hat auch

Frau Kort-Weiher für den Städtetag argumentiert. Denn es ist ganz klar, dass keine Kommune an einseitigen Sozialstrukturen interessiert ist. Ich bin allerdings ebenfalls der Auffassung, dass der Kausalzusammenhang zwischen Wegzug und Ausgleichszahlung bislang eher vermutet wird als empirisch belegt werden kann. Die von der Wfa erhobenen Zahlen sprechen eher gegen diesen Zusammenhang. Vielleicht gewinnen wir ja heute noch neuere Erkenntnisse zu diesem Aspekt. Bislang überzeugt uns dieses Argument nicht.

Wenn wir also keinen wirklich durchgreifenden Grund für den Verzicht auf die Ausgleichszahlungen haben, dann sollten wir an diesem gerechten Instrument festhalten und nicht leichtfertig auf 34 Millionen € für die Wohnraumförderung verzichten. Vielleicht gibt es andere Wege, das Verfahren zu entbürokratisieren. Die Durchforstung der Gebietskulisse wäre ein erster wichtiger Schritt, der vielleicht sogar weite Teile des Landes betreffen könnte. Dieser Weg ist natürlich mühsamer als ein genereller Verzicht, aber die Kommunen würden hier durchaus konstruktiv mitwirken. Ob auch das Verfahren als solches entschlackt werden kann, müsste man genauer prüfen, und ich gestehe ein, dass ich auch noch kein Patentrezept gefunden habe.

Zum Abschluss noch ein Wort zum Gesetzentwurf der SPD-Fraktion. Auch wenn die Idee der Kommunalisierung einer Geldquelle für einen kommunalen Vertreter natürlich immer sehr viel Charme aufweist, haben wir den Eindruck, dass Sie uns eine Quelle anbieten, die bereits versiegt ist. Frau Kort-Weiher hat die Wirkmechanismen dargestellt: Eine Anhebung der Eingangsschwelle auf 60 % führte dazu, dass von 70.000 Haushalten, die bislang der Ausgleichszahlung unterliegen, nur noch gut 10.000 übrig blieben. Das Aufkommen wird dann in der Tat so gering, dass der Verwaltungsaufwand hierfür nicht mehr gerechtfertigt sein wird. Aus diesem Grund lehnen wir den Vorschlag ab.

**Monika Ruff-Händelkes (SPD):** Ich würde gerne noch einmal den Begriff Entbürokratisierung aufnehmen. Herr Keller hat gerade als eine Variante, die Kosten zu senken, erwähnt, dass nicht in allen Gebieten der Gebietskulisse die Fehlbelegungsabgabe erbracht werden muss, sondern dass die Gemeinde darauf Einfluss nehmen kann.

Ich möchte im Zusammenhang mit der Kostensenkung darüber hinaus gerne die kommunale Verwaltung ansprechen. Wir denken, dass es vielleicht innerhalb der Verwaltung Möglichkeiten gibt - wenn ich einerseits Geld aufbringe und es dafür erhalte, dass ich eine Erhebung und Festsetzung mache -, kostengünstiger zu wirtschaften, und fragen uns, ob die Kommunen nicht selbst an Kostenminderungen interessiert sein könnten, wenn ihnen das eingesparte Geld erhalten bliebe; Sie hatten eben darauf hingewiesen, dass bei den Kommunen nicht viel Geld bleibt, um es einsetzen zu können. Könnte das nicht eine zusätzliche Motivation sein?

**Heinz Sahren (CDU):** Erstens. Leider müssen wir zur Kenntnis nehmen, dass offensichtlich keine wissenschaftlich fundierten, empirischen Untersuchungen über den Zusammenhang von sozialen Segregationsprozessen und der Zahlung von Ausgleichsabgaben existieren. Aber ich glaube, dass dann, wenn man ein wenig mit offenen Augen durch das Land geht und sich einzelne Städte ansieht - wir haben uns gerade mit der

Enquetekommission „Zukunft der Städte“ eine ganze Reihe problematischer Stadteile und Siedlungen angesehen -, der Zusammenhang doch sehr augenscheinlich ist. Von daher meine ich, dass Sie, Frau Kort-Weiher und Herr Keller, Vorschläge machen müssten, wie man Segregationsprozessen effizient und wirkungsvoll entgegenzutreten kann.

Zweitens. Sie, Frau Kort-Weiher, haben erwähnt, dass zu wenige Sozialwohnungen vorhanden wären. - Denkt man allerdings an die Kulisse im Ruhrgebiet, muss man einräumen, dass es hohe Leerstände gibt - soweit ich informiert bin, auch im sozialen Wohnungsbau. Dieser Zwiespalt müsste aufgeklärt werden.

Drittens. Nach Ihrer Auffassung könnte man das Geld - es sind die Zahlen für das Jahr 2006 genannt worden - auch für Wohnumfeldverbesserungen einsetzen. - In der Praxis wird das durch Ausgleichszahlungen eingenommene Geld im Sinne des von der Wfa verwalteten Wohnungsbauvermögens verwandt. In dem zuständigen Wfa-Gremium und auch hier im Ausschuss sind sich alle politischen Parteien einig, dass es keine Ausweitung des originären Verwendungszwecks von Wohnungsbauförderungsmitteln geben soll. Gegen ein solches Ansinnen haben wir uns bisher immer - das sage ich ausdrücklich - gemeinsam gewehrt. Nun schlagen Sie hier unter der Überschrift Wohnumfeldverbesserung einen Weg vor, der hinsichtlich des Wohnungsbauvermögens in eine sehr gefährliche Richtung führen könnte.

Viertens: Gibt es Unterschiede in den Relationen bezüglich der Einnahmen aus den Ausgleichszahlungen und dem Aufwand bei den einzelnen Verwaltungen, und zwar im Vergleich der Großstädte - hier richtet sich die Frage an Sie, Frau Kort-Weiher - zu den kleineren Städten, die Ihrem Verband angehören, Herr Keller?

**Horst Becker (GRÜNE):** Zunächst möchte ich das Augenmerk auf den Teilaspekt „stufenweise Absenkung“ aus dem Regierungsentwurf richten. Hierzu hätte ich gerne von den beiden Spitzenverbänden noch einmal etwas in Bezug auf den bürokratischen Aufwand gehört.

Zweitens hätte ich von Ihnen gerne eine Einschätzung, wie Sie die stufenweise Absenkung vor dem Hintergrund des Bundesverfassungsgerichtsurteils bewerten, welches ganz deutlich darauf abgehoben hat, dass Subventionen schon aus Gleichheitsgründen gemeinwohlbezogen sein müssen und eben deshalb auch eine Ausgleichsabgabe richtig ist.

Eine kurze These unsererseits: Wir befürchten, dass das stufenweise Absenken - welches unseres Erachtens im Übrigen einen erheblichen bürokratischen Aufwand für die Kommunen mit sich bringt - gleichzeitig dazu dienen soll, ein Stück weit aus der mit dem Bundesverfassungsgerichtsurteil aufgeworfenen Problematik herauszukommen, weil man am Ende feststellen wird: Der Aufwand ist so groß, dass sich eine Erhebung in der Sache gar nicht mehr rechtfertigt. Diese Erkenntnis kann man dann teilweise als Begründung vorschieben. - Das ist eine Unterstellung, aber ich glaube, sie ist nicht völlig von der Hand zu weisen.

Drittens. Ich habe Sie so verstanden, dass Sie den Vorschlag der SPD-Fraktion in Richtung Kommunalisierung keineswegs grundsätzlich, sondern nur im Zusammenhang mit

der geplanten gleichzeitigen Anhebung der Einkommensgrenzen kritisch beurteilen. Man müsste also sauber herausarbeiten, dass es möglicherweise ein vernünftiger Vorschlag wäre, die Kommunalisierung vorzunehmen, würde man nicht die Einkommensgrenzen so, wie in dem SPD-Entwurf vorgesehen, anheben.

**Gesine Kort-Weiher:** Zu der Frage, ob sich die Motivation, Verwaltungsaufwand zu reduzieren, um den Nettoertrag zu steigern, erhöhte, wenn das Geld bei den Kommunen verbliebe: Das Bestreben, möglichst effizient zu arbeiten, besteht schon jetzt. Denn wie von Herrn Keller bereits ausgeführt reichen die Verwaltungskostenbeiträge im Regelfall nicht aus, um den Aufwand zu decken. Das heißt: Das, was übrig bliebe, zahlen die Kommunen ohnehin. Insofern sind sie per se bestrebt, möglichst effizient zu arbeiten und möglichst wenig Verwaltungsaufwand zu betreiben. Von daher sehe ich keine Motivationssteigerung.

Herr Sahnen - das Eingeständnis freut mich -, Sie sagten, es gebe keine empirischen Befunde, die den Zusammenhang zwischen Ausgleichsabgaben und Wegzug besser verdienender Haushalte belegten. Sie sprechen aber auch von in den Städten zu beobachtenden Segregationsprozessen und fragten, wie man damit umgehen solle. - Ich bestreite überhaupt nicht, dass es in den Städten Segregationsprozesse gibt. Die Frage ist nur: Was trägt die Ausgleichsabgabe dazu bei? - Ich persönlich bin fest davon überzeugt, dass überalterte Bestände, schlecht instand gehaltene Bestände, auch schwierige Nachbarschaftsstrukturen, Vandalismus, Unsicherheitsgefühle und dergleichen mehr zu sozialer Segregation in den Quartieren beitragen. Die richtige Antwort darauf wäre, an die Ursachen heranzugehen und nicht mit dem anzufangen, was vielleicht als Tüpfelchen auf dem i hinzukommen könnte.

Bedenken geäußert haben Sie bezüglich des Einsatzes der Mittel aus den Ausgleichszahlungen für Wohnumfeldverbesserungen, weil Sie dadurch eine Beeinträchtigung des Wohnungsbauvermögens in seiner Substanz befürchten. - Um es deutlich zu sagen: Wir als Städtetag sind sehr dafür, dass das Wohnungsbauvermögen in der Substanz erhalten bleibt.

Den von Ihnen vorgebrachten Einwand kann ich insofern nicht ganz nachvollziehen, als Sie auf die Ausgleichszahlungen ja sogar ganz verzichten wollen - mit der Konsequenz, dass die Mittel dem Wohnungsbauvermögen damit komplett verloren gingen. Wenn man aber die Ausgleichszahlungen weiterhin erhebt und lediglich einen Teil der Mittel - mit den Mitteln insgesamt soll natürlich in erster Linie auch in Zukunft sozialer Mietwohnungsbau betrieben werden - für Wohnumfeldverbesserungen einsetzt, wäre das, verglichen mit dem von der Landesregierung Geplanten, keine Beeinträchtigung für das Wohnungsbauvermögen. Im Gegenteil: Es würde ein Teil der Mittel nach wie vor auch für den Mietwohnungsbau fließen.

Und bezogen auf die vorhin von mir formulierte Forderung, doch an die Ursachen heranzugehen: Man könnte mit Wohnumfeldverbesserung aus Mitteln der Ausgleichszahlungen für die soziale Stabilisierung in den Quartieren eine Menge mehr erreichen als durch Verzicht auf die Zahlungen.

Sie haben ferner unter dem Stichwort Entbürokratisierung nach den Unterschieden zwischen Einnahmen und Ausgaben in den Kommunen gefragt. - Es gibt natürlich Unter-

schiede. Das hängt jeweils von der Einkommensstruktur, von der Größe der Wohnungsbestände und ähnlichen Dingen mehr ab. Die Einzelheiten, wo wie viel eingenommen und wo wie viel ausgegeben wird, kann man aus dem WfA-Bericht entnehmen. Ich meine aber, dass sich beides in den Großstädten unseres Verbandes generell in einem vernünftigen Verhältnis bewegt. Ein Bedarf, die Gebietskulisse zu durchforsten, dürfte eher im Bereich meines Kollegen Keller bestehen.

Herr Becker, Sie haben sich nach dem bürokratischen Aufwand erkundigt, der aus der stufenweisen Abschaffung erwächst. - Ich will hier nicht der sofortigen gänzlichen Abschaffung der Ausgleichsabgabe das Wort reden. Sie wissen, ich bin dagegen. Aber in der Tat: Wenn man solches letztlich ohnehin plant, dann führt die stufenweise Abschaffung selbstverständlich zu zusätzlichem bürokratischen Aufwand, weil - ich habe das bezogen auf den Antrag der SPD-Fraktion dargelegt - ab einer bestimmten Stufe auch das Verhältnis nicht mehr stimmt und das Ausscheiden von Jahr zu Jahr zusätzlichen Aufwand produziert.

Zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts: Ich denke nicht, dass man der Problematik durch stufenweise Absenkung entkommen will. Meine These geht mehr in die Richtung: Im Augenblick gibt es noch eine Bundesgesetzgebung, die die Vermeidung von Fehlsubventionierung beziehungsweise das Abschöpfen von fehlgeleiteten Mitteln vorsieht. Im Rahmen der Föderalismusreform wird jedoch diskutiert, das Wohnraumförderrecht den Ländern zu übertragen. Ich sehe deshalb eher das Bestreben nach einer zeitlichen Streckung, um dann, wenn die Materie in Landeszuständigkeit ist, anders damit umzugehen. Aber das ist meine persönliche Einschätzung. Ich weiß nicht, was Motivation dafür war, eine stufenweise Abschaffung vorzusehen. Vielleicht wollte man nicht direkt auf das gesamte Aufkommen verzichten. Aber danach müssen Sie schon die Landesregierung fragen.

**Stephan Keller:** Ich beginne mit der Frage von Frau Ruff-Händelkes nach den finanziellen Anreizen für ein wirtschaftliches Verhalten der Kommunen. - Ich glaube nicht, dass die Kommunalisierung der Abgabe zu einer Verhaltensänderung beitragen wird, weil die Potenziale, hier wirtschaftlicher zu arbeiten, bereits ausgeschöpft sind. Wie vorhin von mir ausgeführt und in meiner Stellungnahme dargelegt: Unsere Städte berichten, dass der Verwaltungskostenbeitrag bereits jetzt nicht ausreicht. Wenn eine Verwaltungskostenerstattung pauschaliert wird, habe ich ohnehin den Anreiz, mit dieser Pauschale auszukommen. Von daher sehe ich nicht, dass eine Kommunalisierung zusätzlichen Druck in Richtung eines wirtschaftlicheren Verhaltens entfalten könnte. Ich glaube, wirtschaftlich verhalten sich unsere Kommunen bereits jetzt in ausreichendem Maße.

Herr Sahnen hat gefragt, wie der Segregation entgegengetreten werden kann. - Auch das ist in unserer schriftlichen Stellungnahme angesprochen. Wir erklären nicht, die Ausgleichsabgabe hätte überhaupt keinen Einfluss auf den Wegzug. Nach unserer Auffassung ist sie aber höchstens ein Aspekt unter vielen anderen. Wenn man diesem Prozess entgegengetreten will, muss man von daher an vielen verschiedenen Stellen ansetzen. Das hat mit Investitionen in den Bestand der Wohnungen zu tun; das hat mit Investitionen in die Infrastruktur in bestimmten Quartieren zu tun; das hat mit verstärkten Sicherheitsbemühungen in diesen Quartieren zu tun; das hat vielleicht auch etwas damit

zu tun, wie Bildungseinrichtungen in solchen Quartieren ausgestattet sind und wie sich da das Publikum zusammensetzt. Das Problem ist meines Erachtens also nur mit einem übergreifenden Ansatz in den Griff zu bekommen. Ob diesbezüglich die Ausgleichszahlung ein entscheidender Baustein sein kann, daran haben wir unsere Zweifel.

Was den Unterschied in der Relation Verwaltungsaufwand zu Ertrag zwischen kleinen Kommunen und großen Städten anbelangt: Die Städte, die aufgrund dieses Missverhältnisses nach unserer Auffassung aus der Gebietskulisse herausgenommen werden sollten, sind mit Sicherheit in unserem Verband angesiedelt, sprich: im kreisangehörigen Bereich. Uns liegen Beispiele von Kommunen vor, bei denen aus 200 bis 300 Überprüfungen nur zwei oder drei Festsetzungen resultieren. Das können Sie einfach nicht mehr rechtfertigen. Ich kann nicht beurteilen, wie sich die Situation im Städtetag darstellt, aber irgendwo muss das landesweit immer noch generierte Nettoaufkommen ja herkommen. Es scheint also überwiegend aus den kreisfreien Städten zu stammen, wo offenbar die Relation zwischen Aufwand und Ertrag noch in einem angemessenen Verhältnis steht. Allerdings: Auch wir vertreten große und größere kreisangehörige Städte, unter denen sich eine ganze Reihe befinden, die die Meinung vertreten, dass das Aufkommen den Aufwand noch rechtfertigt. Aber noch einmal bilanziert: Dieses Missverhältnis ist in erster Linie ein Problem der kleineren Gemeinden.

Nun zu den Fragen von Herrn Becker: Ist die stufenweise Absenkung, wie im Regierungsentwurf vorgesehen, sinnvoll? - Auch das haben wir in der schriftlichen Stellungnahme deutlich angesprochen. Diese Abstufung führt in der Übergangszeit zu erhöhtem Verwaltungsaufwand. Das ist ganz klar. Wir müssen eine Menge Bescheide neu überprüfen, auch wenn am Ende ein Nullbescheid dabei herauskommt. Der Verwaltungsaufwand ist der gleiche, ob ich am Ende zu einer Nullfestsetzung komme oder eine Ausgleichszahlung erhebe. Und das Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag wird sich in der Übergangszeit verschärfen. Das ist ganz eindeutig so. Wenn Sie mich ganz gezielt fragen: Ich würde, wenn man sich schon entschließt, das Instrument abzuschaffen, eher für eine Stichtagsregelung als für diese stufenweise Abschaffung plädieren.

Zu den Auswirkungen des Bundesverfassungsgerichtsurteils oder dessen Zusammenhang mit der stufenweisen Abschaffung der Ausgleichszahlung: Diesen Zusammenhang sehe ich nicht. Ich sehe auch nicht, dass das Urteil es gebietet, eine Ausgleichszahlung zu erheben. Das Bundesverfassungsgericht hat, so wie ich das Urteil verstehe, entschieden, dass es in Ordnung ist, eine Ausgleichszahlung zu erheben; aber es hat nicht entschieden, dass eine Ausgleichszahlung zu erheben ist. Ich bin eigentlich auch der Meinung - vielleicht etwas abweichend von Frau Kort-Weier -, dass das Bundesrecht hier nicht unbedingt eine Erhebung erzwingt, weil über die Verordnungen ja ohnehin eine Gebietskulisse vorzuhalten ist, um überhaupt zu Erhebungen zu kommen. Das heißt: Ich würde es nicht für rechtswidrig halten, wenn das Land auch bei der bestehenden Bundesrechtslage von einer Erhebung absieht.

Zur Kommunalisierung: Damit haben wir uns bislang nicht intensiver beschäftigt. Spontan würde ich sagen: Das ist immer eine gute Sache. Wir wissen, wie die Mittel einzusetzen sind. Wir kennen die Situation vor Ort. Insofern würde es für uns eine gewisse Flexibilität bedeuten, wenn wir tatsächlich selbst über die Verwendung der Mittel entscheiden könnten. Das setzt aber natürlich voraus, dass es tatsächlich ein nennenswer-

tes Aufkommen gibt. Ob das Ganze rechtlich möglich ist, muss wohl auch noch einmal genau geprüft werden, denn die Subventionen stammen in erster Linie aus Landes- und Bundesmitteln, und ob diese dann am Ende als kommunale Einnahmen abgeschöpft werden dürften, müsste zunächst einmal unter Vorbehalt stehen.

**Heinz Sahnen (CDU):** Nach meiner Einschätzung ist eine Variable bisher überhaupt nicht in Betracht gezogen worden, nämlich die Veränderung auf den Wohnungsmärkten; natürlich regional unterschiedlich - das ist sicherlich richtig -: Die Rheinschiene und der größte Teil unseres Landes können nicht miteinander verglichen werden. Aber dennoch ist inzwischen das Angebot doch weitgehend überall groß; es gibt einen Mietermarkt, und das Durchsetzen von höheren Mieten ist inzwischen schon Utopie geworden, ist kaum möglich.

Und wenn der Mieter als ein kostenbewusster Mensch eine zweite Miete zahlen muss - und das noch in einer Umgebung, die, wie von Ihnen, Herr Keller, selbst angesprochen, möglicherweise vom Publikum her etwas problematisch ist -, liegt es doch geradezu nahe, dass er versucht, woanders eine Wohnung zu finden. Von daher ist die Segregationsproblematik, wenn auch nicht durch empirische Untersuchungen belegt - es wäre übrigens wichtig, solche zu erarbeiten -, so aber doch augenscheinlich. Für kostenbewusste Mieter drängt es sich einfach auf, sich umzuorientieren; und das erfolgt ja auch. So ist es jedenfalls nach meiner Beobachtung.

Im Übrigen bestand in der Enquetekommission seinerzeit halbwegs Einigkeit, dass die Ausgleichsabgabe, was Segregationsprozesse anbelangt, nur eine Variable unter vielen ist. Deshalb dürfen wir an dieser Stelle die Augen nicht verschließen. Der Aspekt „veränderte Mietermärkte“ muss deutlicher berücksichtigt werden.

**Horst Becker (GRÜNE):** Herr Vorsitzender, ich hätte mich jetzt zu keiner weiteren Frage gemeldet, wenn wir nicht gerade noch das Koreferat des Kollegen gehört hätten. Das veranlasst mich, folgende Frage an die Vertreterin des Städtetages zu stellen: Sind Sie der Auffassung des Kollegen - dieser geht davon aus, dass es in Teilen des Landes einen entspannten Wohnungsmarkt gibt -, dass ein entspannter Wohnungsmarkt im Lande für die unteren Einkommenschichten beziehungsweise unteren Mietschichten tatsächlich vorhanden ist?

**Stephan Keller:** Herrn Beckers Frage habe ich als in erster Linie an die Vertreterin des Städtetages gerichtet verstanden. Deshalb konzentriere ich mich auf das, was Herr Sahnen gesagt hat. - Ich glaube, dass die Entspannung auf den Wohnungsmärkten allein nicht zur Rechtfertigung der Abschaffung der Ausgleichszahlungen taugt. Vielmehr kommt sie erst dann zum Tragen, wenn sich in einer Kommune die Kostenmiete für den geförderten Wohnraum der auf dem freien Wohnungsmarkt erzielbaren Miete annähert. Das Gesetz sieht dementsprechend vor, dass die Ausgleichszahlungen nur dort erhoben werden können, wo tatsächlich ein deutlicher Abstand zwischen den Mieten auf dem freien Markt und den Mieten für geförderten Wohnraum besteht. Aus vielen Kommunen wird uns in der Tat berichtet, dass es diese Differenz kaum noch gibt, weil sich die Wohnungsmärkte entspannt haben.

Aber dann frage ich: Was ist die Konsequenz? Schaffe ich dann die Ausgleichszahlungen landesweit ab, oder nehme ich die Kommunen, in denen nachweisbar die Differenz nicht mehr oder kaum noch existiert, aus der Gebietskulisse heraus und erspare ihnen damit den Verwaltungsaufwand, der mit einer Vielzahl von Nullbescheiden einhergeht? - Auch das ist für mich eher ein Argument, die Gebietskulisse sehr sorgfältig zu durchforsten, aber nicht zwingend ein Argument für eine landesweite Abschaffung der Ausgleichszahlung. Denn auch wenn ich mich damit über unser eigenes Verbandsgebiet hinauswage, glaube ich, dass der Wohnungsmarkt regional oder von Kommune zu Kommune sehr unterschiedlich sein kann. Deshalb bin ich der Meinung, dass es in einzelnen Städten und Gemeinden durchaus noch Problemlagen gibt, die zu lösen sind.

**Gesine Kort-Weiher:** Ich kann mich im Wesentlichen den Ausführungen von Herrn Keller anschließen. Selbstverständlich sind die Wohnungsmärkte regional und örtlich sehr verschieden. Das sagten Sie selbst, Herr Sahnen. Nach dem Feedback aus unseren Mitgliedstädten, aus den Großstädten also, ist auch bei ihnen in sehr unterschiedlichem Maße zum Teil Anspannung, zum Teil Entspannung zu verzeichnen. In vielen Städten herrscht, bezogen auf das hier relevante preiswerte Segment, tatsächlich immer noch Anspannung. Das hängt natürlich auch mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage einerseits und den rapide sinkenden Sozialwohnungsbeständen andererseits zusammen.

Wenn jedoch keine nennenswerten Unterschiede mehr zwischen Sozialmiete und Miete auf dem frei finanzierten Markt existieren, dann kann man in der Tat die entsprechenden Gemeinden aus der Gebietskulisse herausnehmen.

Im Übrigen ist die Abschöpfung der Ausgleichsabgabe auf die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt. Das heißt: Mehr müssen die Mieter auf keinen Fall zahlen.

Sie sprachen außerdem über Kostenbewusstsein. - Das mag den einen oder anderen Mieter zu der Überlegung veranlassen, ob er nicht, wenn er in der Sozialwohnung 50 € mehr bezahlen muss, lieber umziehen sollte. Kostenbewusste Menschen jedoch denken auch daran, dass auch ein Umzug mit Kosten verbunden ist und er für den gleichen Preis, so die Sozialwohnung ordentlich instand gehalten ist, was viele auch sind, nichts nennenswert Besseres bekommt. Insofern bietet die Entspannung eigentlich kein Argument, landesweit auf die Ausgleichsabgabe zu verzichten.

Herr Becker, ich glaube, ich habe Ihre Frage gleich mit beantwortet. In vielen Städten ist die Lage gerade im preiswerten Segment auch mit Blick zum Beispiel auf die Unterkunftskosten für ALG-II-Haushalte mittlerweile nicht entspannt. Aber es herrschen natürlich Unterschiede. Man kann Köln nicht mit Duisburg und Gelsenkirchen vergleichen; wobei die dann natürlich wieder einen hohen Druck durch hohe Arbeitslosenquoten haben.

**Bernhard von Grünberg (Deutscher Mieterbund NRW e. V.):** Meine Damen und Herren! Wir haben eben schon gehört, dass der in dem Gesetzentwurf der SPD-Fraktion enthaltene Vorschlag „60 %“ dazu führte - wir haben das aufgrund der Statistiken der WfA genau berechnet und in unserer Stellungnahme dargelegt -, dass die Einnahmen geringer wären als die Ausgaben. Das heißt: Das rechnete sich nicht mehr. Deswegen kann man diesen Gedanken eigentlich ad acta legen.

Aber auch bei Umsetzung des in dem Regierungsentwurf enthaltenen Vorschlags hätten sich die Einnahmen nach zwei Jahren auf quasi null reduziert. Die Festlegungen würden nicht mehr für drei Jahre, sondern nur noch für jeweils ein Jahr gelten, da die Grenze für die Abgabepflicht jedes Jahr um 10 % angehoben werden soll. Es werden Überprüfungen bei 800.000 Menschen notwendig, und das à 31 €. Die Zahl der noch unter die Abgabepflicht fallenden Personen und damit die Einnahmen hingegen wären am Ende ganz gering.

Von daher sind eigentlich beide Entwürfe unsinnig.

Wenn Sie aber das System ändern wollen, dann sagen wir: Verzichten Sie ganz auf die Ausgleichszahlungen. Denn alle wollen eine Reduzierung beziehungsweise Abschaffung von Bürokratie, was dann aber auch an dieser Stelle Konsequenz erfordert.

Unverhältnismäßig wäre eine Überprüfung einer großen Zahl von Personen bei nur geringen Erträgen auch deshalb, weil sie für die 800.000 Betroffenen eine Tortur bedeutet:

Sie müssen regelmäßig die Einkommensnachweise aller Familienangehörigen beibringen, müssen von ihren Chefs Verdienstnachweise einholen, müssen Fristen einhalten, müssen Kontakt mit ihrem Vermieter aufnehmen, da die Vergleichsmiete angegeben und die Standards der Wohnungen genau beschrieben werden müssen, sie müssen eine Meldebescheinigung vorlegen, damit klar ist, wie viele Leute in dem Haushalt leben. Und schließlich und endlich müssen die Formulare mit diesen Angaben richtig ausgefüllt werden.

Möglicherweise wird verkannt, welche Klientel im Augenblick noch in den öffentlich geförderten Wohnungen lebt: Es sind oft Migranten, oft ältere Menschen. Und leider ist die Quote derjenigen, die mit Bürokratie umgehen können, gerade bei diesem Personenkreis gering. Vielleicht können manche sogar nicht ausreichend lesen und schreiben.

Das heißt: Es entsteht hoher Verwaltungsaufwand und ein hoher psychischer Druck. Für die Familien diesen ganzen Druck aufzubauen, um dann eine kleine Gruppe von Leuten herauszufiltern, die möglicherweise Abgaben zahlen müssen, das erscheint mir wie ein Goldsucher, der erst einmal unglaubliche Mengen von Gestein schreddern muss, um ein klein bisschen Gold zu finden.

Diese Situation macht das Wohnen im sozialen Wohnungsbau - im Gegensatz zum Wohnen im frei finanzierten Wohnungsbau, wo eine solche Überprüfung nicht stattfindet - außerordentlich belastend. Und auch bei der Eigentumsförderung geschieht nichts Vergleichbares. Die bisherige Eigenheimzulage wurde einkommensunabhängig gewährt, war eine richtige Subvention. Nur bei dem in den Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus lebenden Personenkreis wird im Einzelnen überprüft, ob jemand eine Subvention bekommen darf oder nicht. In keinem anderen Bereich unserer Subventionslandschaft schauen wir so genau hin.

Streiten kann man im Übrigen auch darüber, ob es sich überhaupt um eine Subvention handelt. Denn der Vermieter bekommt das Geld. Er bekommt Geld für Anfangsphasen, und dann steigt die Mietbelastung. Sprich: Der Vermieter unterliegt für das Geld einer Mietpreisbeschränkung; der Mieter profitiert von der Mietpreisbeschränkung, erhält aber keine Subvention. Dass man bei dieser Art von Subvention bisher unvergleichlich zugeschlagen hat und es immer absurder wird, je kleiner der Goldklumpen ist, der raus-

kommt, das ist für uns unverständlich. Deswegen unsere Aufforderung: Seien Sie mutig, schaffen Sie die Ausgleichsabgaben ab.

Nun zu dem „schönen Geld“, was uns verloren geht. - Natürlich brauchen wir dringend Geld für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Unseres Erachtens ist die Situation in den Kommunen katastrophal, und zwar in vielen Gemeinden und mit zunehmender Tendenz, weil der Wohnungsbau insgesamt zurückgegangen ist und zurückgehen wird und wir überall Wohnflächenerweiterungen bei den bestehenden Haushalten verzeichnen. Eine sinkende Wohnungsbauproduktion führt also automatisch zu Verknappungserscheinungen. Unserer Meinung nach wird es auch in den Gebieten, in denen bisher Entspannung herrschte, wieder zu einer Anspannung kommen.

Außerdem ziehen ältere Menschen gerne wieder in Gebiete mit optimaleren Infrastruktureinrichtungen, als sie sie jetzt schon und in Zukunft noch verstärkt auf dem Land vorfinden. Die Menschen in den älteren Generationen werden wieder in den Ballungszentren, wo die notwendige Infrastruktur wie Verkehrsanbindungen und Pflegeeinrichtungen und -personal vorhanden ist, zurückkehren.

Ferner nimmt die Armut in Deutschland unbestreitbar zu. Wir werden diese Entwicklung wahrscheinlich nicht verhindern können. Schauen Sie sich einmal die Situation an: Sie beobachten eine immer stärkere Segregation bei den Einkommen; immer größere Gruppen sind längerfristig arbeitslos, sie werden immer älter und ihre Rente wird möglicherweise nicht mehr so optimal sein etc. Diese Personengruppen aber müssen versorgt werden.

Ich möchte Ihnen gerne einmal die Zahlen aus Bonn darlegen. Die Einwohnerzahl beträgt zurzeit 320.000 und nimmt zum Glück zu. Demgegenüber stehen nur noch 7.500 Wohnungen, über die wir verfügen können. Bis zum 1. Januar 2005 waren es 5.000 mehr, aber sie sind uns mit der Abschaffung des § 5a Wohnungsbindungsgesetz durch die Landesregierung und die Mehrheitsfraktion leider abgenommen worden. Aus dem WfA-Bericht ergibt sich, dass die Wechselhäufigkeit bei 6 % liegt. Daraus folgt: In diesem Bestand werden ungefähr 450 Wohnungen pro Jahr frei. Auf der anderen Seite stehen 3.500 Wohnungssuchende - die Zahl wächst dramatisch -, wovon 40 % und damit weit über 1.000 Personen schon zu den absoluten Wohnungsnotfällen zu rechnen sind. Die Sozialstruktur wird immer einseitiger. Wenn sich die Situation nicht ändert, wird eine Kommune diese Leute über kurz oder lang für viel Geld irgendwo teuer unterbringen müssen, während die Segregation zunimmt.

Zu dem Argument, man verzichtete auf große Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe, muss ich sagen: Wenn Sie sich die Statistiken der WfA anschauen, dann wohnen in den Sozialwohnungen gar nicht mehr viele „reiche“ Leute. Gerade das ist ja unser Problem. Sie können aber aus einer Personengruppe, die sowieso dort relativ misslich wohnt und darüber hinaus über kein größeres Einkommen verfügt - das ist nicht mehr vergleichbar mit der Zeit von vor 20 Jahren bei der Einführung der Fehlbelegungsabgabe, als es große Bestände mit sehr unterschiedlichem Klientel gab -, nicht noch eine Menge Geld herauspressen, um damit die Wohnungsprobleme der Kommune oder des Landes lösen zu wollen. Diese Probleme muss das Land schon anders lösen als durch das Ausquetschen derjenigen Mieter, die noch in diesen Wohnanlagen leben.

Wenn im Zuge der Föderalismusreform die Kompetenz für die Wohnungsbauförderung vom Bund auf die Länder übergeht, wird man - das ist unsere Forderung - sich dazu entschließen müssen, Wohnungen nicht nur aus dem Wohnungsbauvermögen zu finanzieren, sondern mehr Geld in die Hand zu nehmen, um die Probleme in den Kommunen in den Griff zu bekommen. Man kann sich nicht mit der Aussage begnügen: Na ja, da gibt es ja das Wohnungsbauvermögen, das rolliert, und da brauchen wir nicht mehr viel zu tun.

Bei der Lösung der Probleme ist die Fehlbelegungsabgabe nicht wirklich hilfreich. Darauf können Sie sich nicht beschränken, denn über diese Abgabe fließt nicht mehr viel Geld in die Kassen. Die Zahlen der WfA belegen es: Die Quote der Fehlbeleger ist gesunken, und zwar immer stärker. Selbst der SPD-Vorschlag spricht von nur noch einem Prozent. Als Fehlbeleger gelten schon Personen unterhalb des Einkommens eines Facharbeiters. Und den wollen Sie ordentlich zur Kasse bitten, und dann noch mit einer Subvention, die eigentlich gar keine Subvention ist?!

Deshalb: Seien Sie mutig, verzichten Sie auf die Fehlbelegungsabgabe. Helfen Sie den Leuten, von diesem schrecklichen Schreddern ihrer Einkommenssituation wegzukommen. Sorgen Sie für mehr Geld für diesen Bereich der Sozialpolitik, der heutzutage dringend notwendig ist.

**Günter Ott (GAG Immobilien AG/Grund und Boden Baubetreuung GmbH):** Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Vielen Dank für die Gelegenheit, hier als ein Wohnungsbauunternehmen Stellung nehmen zu dürfen. Wir kommen, was den Vermietermarkt anbelangt, aus dem gelobten Land Köln. Vielleicht mag Ihnen das eine oder andere exotisch erscheinen, aber vielleicht hilft es auch beim Nachdenken darüber, ob man unter Umständen differenzierter an dieses Thema herangehen sollte, insbesondere mit Blick auf die Märkte, die noch Fehlbelegerabgabe einnehmen.

Das wäre in Köln der Fall. Ich habe in meiner schriftlichen Stellungnahme dazu ein paar Zahlen veröffentlicht. Allein die GAG hat 42.000 Wohnungen, davon die Hälfte, also 21.000, öffentlich gefördert. In diesen Wohnungen sind 9 % Zahler der Ausgleichsabgabe. Allein aus unserem Unternehmen fließen circa 2,3 Millionen € an Aufkommen in die Haushalte hinein. Im gesamten Bereich der Stadt Köln waren es im Durchschnitt 5 Millionen €.

Das bringt natürlich die Überlegung mit sich, inwieweit man dieses Geld weiterhin einnehmen kann und sollte. Wir haben in den letzten zehn Jahren untersucht, wie viele Mieter uns verlassen, weil sie Fehlbelegerabgabe zahlen müssen. - Das sind ganze 3 %. Nun mag das an dem nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt Köln liegen. Aber gleichwohl sind die Kosten eines Umzugs und der Neueinrichtung einer Wohnung sicherlich ein Gesichtspunkt, der den einen oder anderen Mieter veranlasst, trotz Abgabebzahlung im Gebiet zu bleiben.

Wir als Wohnungsbauunternehmen in Köln, welches die sozialen Problematiken in einer Stadt kennt, weil in unseren Wohnungsbeständen gut 100.000 Mieter leben, sind der Auffassung, dass die Fehlbelegerabgabe bleiben sollte. Wir glauben, dass dadurch ein ganzes Stück zur sozialen Gerechtigkeit beigetragen werden kann.

Und auf einem angespannten Wohnungsmarkt wie Köln ist die Suche nach einer neuen Wohnung auch nicht gerade von Vergnügen gekennzeichnet. Sie müssen nämlich zunächst einmal ihre Wohnung verlassen, sie müssen den Umzug bezahlen, und sie müssen eine neue Wohnung mit einem Mietniveau finden, das trotz Fehlbelegerabgabe zumindest vergleichbar oder niedriger ist.

Wir sprechen uns für eine Anhebung der Einkommensgrenze aus - ob auf 30 oder 60 % sei zunächst einmal dahingestellt -, weil die unteren Einkommensschichten dadurch entlastet werden. Denn nach unserer Erfahrung bringen die Mieterinnen und Mieter das Geld, was ihnen in der Spitze frei zur Verfügung steht, wieder in das soziale Umfeld ein, etwa in Form der Teilnahme am sozialen Leben in einer Stadt, aber auch in Form von Investitionen in die Wohnung.

Wenn Sie nach unserer Meinung zu dem Thema „Belassen der Einnahmen bei den Kommunen“ fragen, dann befürworten wir das grundsätzlich: Das Geld sollte den Kommunen verbleiben, doch müssten spezielle Regelungen gefunden werden, um sicherzustellen, dass damit nicht die öffentlichen Haushalte saniert werden. Denn wenn die Fehlbelegerabgabe ein soziales Steuerungsinstrument ist, dann sollte sie auch als solches wieder eingesetzt werden.

Gerade in den letzten beiden Jahren haben wir einen Anstieg der sozialen Problematiken in unseren Siedlungen beobachten müssen, sodass es sicherlich sinnvoll ist, das eine oder andere an Steuerungsinstrumentarien in Sachen Sozialpolitik einzubringen. Wir glauben, dass die Fehlbelegerabgabe insofern eine der Möglichkeiten sein kann.

Die Förderung von sozialem Wohnraum in einer Stadt wie Köln ist im Übrigen weiterhin notwendig. Bis zum Jahre 1999 hat die Stadt Spitzenfinanzierung für den sozialen Wohnraum gegeben, was uns als Wohnungsunternehmen die Chance eröffnet hat, sozialen Wohnungsbau lukrativ zu errichten. Derzeit wird diese Spitzenfinanzierung abgeschafft. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Grundstücke der Kommunen immer teurer werden, da die Haushalte saniert werden müssen. Diese immer teurer werdenden Grundstücke führen dazu, dass sozialer Wohnungsbau für uns nicht mehr rentabel ist. Die Renditen liegen maximal bei 1 bis 2 %. Das ist für ein Wohnungsunternehmen, insbesondere für uns als börsennotierte Aktiengesellschaft, nicht hinnehmbar, weil wir regelmäßig vor dem Problem stehen, bei der Hauptversammlung unseren Aktionären klar machen zu müssen, welche wirtschaftliche Geschäfte wir in einem solchen Bereich noch betreiben.

Der Verwaltungsaufwand steht in Köln gemessen am Aufkommen im Verhältnis 1:10. Wir gäben ungefähr 300.000 € aus, um die Abgabe zu erheben, und bekämen, würden wir die Einkommensgrenze anheben, ungefähr das Zehnfache an Geld zurück. Das ist unseres Erachtens ein guter Anreiz, dieses Geld in den sozialen Bestand unserer Siedlungen zu investieren.

Wenn man das in einem Fazit zusammenfasst, wäre die gänzliche Abschaffung der Fehlbelegerabgabe ein Verpassen von sozialen und wohnungspolitischen Chancen.

Ein Abwandern der Ausgleichszahler in andere Wohngebiete findet in der Praxis zumindest nach unseren Erfahrungen in Köln so gut wie nicht statt. Eine Einkommensanhebung ist sicherlich sinnvoll, um den unteren Einkommensbeziehern etwas mehr Luft

zu geben. Der geringfügige Verwaltungsaufwand, zumindest so, wie er sich in Köln darstellt, dürfte angesichts des Nutzens mehr als gerechtfertigt erscheinen. Die Ausgleichsabgabe als soziales Steuerungsinstrument sehen wir als geeignet an. Man müsste allerdings die Förderungsbedingungen mit entsprechenden Auflagen betreffend die Verwendung der Ausgleichsabgaben verknüpfen. Und man müsste dieses Geld dann gezielt in den Kreislauf zurückgeben, sodass es von sozialem Nutzen für die Quartiere und Bestände in unseren Wohngebieten ist.

**Roswitha Sinz (Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.):** Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Sie haben einen kleinen Spannungsbogen aufgebaut, indem zuvor Herr Ott für ein Unternehmen aus der Region Köln sprach. Ich spreche nun für einen Verband mit knapp 480 Unternehmen, in dem nicht nur eine heterogene Unternehmensstruktur verschiedenster Formen anzutreffen ist, sondern auch unterschiedlichste Regionen und Kommunen mit unterschiedlichen Erfahrungen vertreten sind. Köln ist davon eine. Ich denke aber, uns eint das Ziel, zu stabilen Nachbarschaften beizutragen; über den Weg dorthin, ob das eine oder andere Instrument dafür tauglich ist, mag man sich streiten.

Ich möchte vorab eine Frage in den Raum werfen. Eigentlich könnte es sich der Verband der Wohnungswirtschaft sehr leicht machen und fragen, was er eigentlich gegen die Ausgleichsabgabe haben sollte. Denn es ist ein Instrument, was die Unternehmen im Rahmen der Abwicklung nicht belastet. Der Aufwand fällt bei den Kommunen an, bei der WfA oder anderen. Es ist für uns kein Bürokratienposten. Und der Aspekt der Gerechtigkeit spricht dafür. Also: Lassen wir es doch bestehen.

Aber dennoch beschäftigen wir uns als Verband seit Jahren mit diesem Thema, weil wir die Auswirkungen in den Gebieten, in den Nachbarschaften erleben. Wir bezeichnen uns gerne auch als ein Frühwarnsystem, denn was wir in den Siedlungen schon spüren, rückt später in das gesellschaftliche Bewusstsein und wird zum Diskussionsgegenstand.

Wir beschäftigen uns also seit Jahren damit und haben bereits im Jahre 2005 einmal mit dem Verband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben, aber auch schon 2002 ein sogenanntes Fünf-Verbände-Papier. In diesen beiden Ihnen bekannten Papieren haben wir uns für die völlige Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe ausgesprochen und einen Zweistufenplan vorgeschlagen.

Ich will gleich der möglichen Frage von Herrn Becker vorgreifen: Wir haben natürlich diese zwei Stufen vorgeschlagen, um einen galanten Weg zum Ausstieg zu finden. Sie, Herr Becker, hatten gerade nach der Motivation für ein Stufenmodell gefragt und gemeint, ob denn die Anhebung auf 60 % und die Tatsache, dass dann der Aufwand größer wäre als die Einnahmen, nicht eigentlich nur ein Weg wäre, um auf die Zahlungen letztendlich ganz zu verzichten. - Diesen Zweistufenplan hatten wir damals vorgeschlagen, weil wir uns aus inhaltlichen Gründen für die Abschaffung aussprechen.

Der Gesetzentwurf der SPD-Fraktion folgt der ersten Stufe und hebt die zulässige Einkommensüberschreitung auf 60 % an, vollzieht dann aber nicht den zweiten Schritt nach oder vermag vielleicht nicht so direkt darauf aufmerksam zu machen, dass an-

schließlich der Aufwand zu den Einnahmen in einem Verhältnis stehen könnte, welches die völlige Abschaffung wirklich nahe legt.

Der Gesetzentwurf der Landesregierung sieht, gestaffelt bis 2010, einen schrittweisen Ausstieg vor mit im Endeffekt einer völligen Abschaffung. Der Verband begrüßt daher den Gesetzentwurf der Landesregierung; wiewohl ich aufgrund der Beiträge meiner Vorredner deren Meinung insofern teilen möchte, als man auch jetzt schon den Mut dazu haben könnte, wenn ein schrittweiser Ausstieg denn so viel Mehraufwand bedeutet. Wir können uns nicht im Detail damit beschäftigen, welcher Mehraufwand auf die jeweilige Kommune zukommt, aber ein höherer Aufwand ist wahrscheinlich.

In unserer schriftlichen Stellungnahme sind wir auf alle Fragen eingegangen. Ich möchte nur zwei Punkte herausgreifen, die hier nur am Rande erwähnt worden sind.

Ich komme noch einmal zu Frage 1, bei der es um wissenschaftliche Untersuchungen geht, die darauf hinweisen, dass die Erhebung der Ausgleichsabgabe ursächlich dazu führt, dass einkommensstärkere Haushalte aus den geförderten Wohnungen ausziehen. - Bei vor einigen Jahren von uns bei unseren Unternehmen durchgeführten Umfragen - das ist natürlich keine wissenschaftlich saubere, aber immerhin eine Wiedergabe dessen, was man vor Ort beobachtet - hat die Mehrheit unserer Mitglieder die Position vertreten, dass auch die Fehlbelegungsabgabe zu einem Verlassen des Gebietes führen kann.

Ich habe mir einmal die Mühe gemacht und recherchiert. Wir sprachen eben über Google. Ich habe einmal das Thema „Segregation und Ausgleichsabgabe“ eingegeben, unabhängig von den Untersuchungen, die mir bekannt sind. Ich darf darauf verweisen, dass es eine Fülle von wissenschaftlich geführten Evaluationsberichten gibt über Veränderungen von Bewohnerstrukturen unter dem Thema „Segregation und Migration in sozial instabilen Gebieten“, das heißt Großsiedlungen, Gebiete der sozialen Stadt, Stadterneuerungsgebiete. Das hat Tradition. Ich nenne stellvertretend nur einmal Arbeiten der Stadtsoziologen Prof. Dr. Walter Siebel, Prof. Dr. Hartmut Häußermann, Prof. Dr. Jens S. Dangschat und Dr. Monika Alisch. Sie basieren alle auf empirischen Untersuchungen in ausgewählten Stadtgebieten.

Dabei sind Verlassens- und Auszugsmotive nie monokausal. Ihnen wird nie jemand sagen: „Ich ziehe wegen der Fehlbelegungsabgabe aus.“ Es wird auch niemand nur aufgrund eines einzigen Auszugswunsches zu einem Umzug getrieben. Es ist immer eine vielschichtige Angelegenheit. Man kann dann natürlich gewichten, welches Motiv am meisten dazu beiträgt. Dazu bedarf es aber sorgfältiger wissenschaftlicher Untersuchungen; das können die hier vertretenen Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler vielleicht besser.

Ich möchte nur einmal Prof. Dr. Häußermann zitieren. Er hat in seinem Beitrag „Nicht pendeln, nicht malochen, nur noch pennen“, der in der Wochenzeitung „Die Zeit“ im November 2005 veröffentlicht wurde, zu Wirkungen der Fehlbelegungsabgabe festgestellt, dass sie „diejenigen zum Auszug motivierte, denen das soziale Niveau ihrer Nachbarn missfiel“. Prof. Häußermann hat sicherlich seine Meinung im Laufe der Jahrzehnte verändert; ich kenne auch andere Äußerungen von ihm. Aber sein Wandel in der Auffassung entspricht dem Wandel der nachbarschaftlichen, gesellschaftlichen Strukturen in den Siedlungen. Auch er kommt mittlerweile dazu, dass hier Zusammenhänge feststell-

bar sind, ob sie einem gefallen oder nicht. Ich denke, mit dieser Aussage hat er fast einen Tabubruch gewagt; denn wer sagt schon gerne, dass ihm das soziale Niveau der Nachbarn nicht gefällt.

An der Stelle möchte ich noch einmal Köln erwähnen; erlauben Sie mir das persönlich als Kölnerin. Man spricht ja den Kölnern eine besondere Toleranz zu und sagt: „Jeder Jeck ist anders.“ Köln steht dafür, dass sehr kleinräumig, sehr durchmischt mit extrem unterschiedlichen und sozialen und wirtschaftlichen Niveaus miteinander gelebt wird. Das ist ganz unabhängig von der Fehlbelegungsabgabe eine Feststellung, die auf Köln zutrifft. Insofern hat Herr Ott vielleicht zu Recht andere Erfahrungen aus anderen Gründen gemacht.

Unabhängig von Wertungen und Schlussfolgerungen für den Umgang mit der Fehlbelegungsabgabe bestätigen die genannten Untersuchungen und Berichte einen Wirkungszusammenhang. Natürlich wird immer darauf hingewiesen, dass die Ursache-Wirkungskette eine vielschichtige ist. Ich denke, es sind nicht immer nur Wiederholungen. Auch die Wfa kommt ja diesmal zu einer anderen Aussage in ihrem neuen Bericht „Ausgleichszahlung 2005“. Ich möchte, wenn die Wfa selber nicht vorträgt, daraus gerne zitieren. Sie weist ausdrücklich darauf hin, dass nicht festgestellt werden kann, „ob die Wohnung wegen der Ausgleichszahlung aufgegeben wurde (...), da hier auch andere Gründe wie Wegzug in eine andere Stadt, Tod des Wohnungsinhabers usw. enthalten sind, die aber statistisch nicht erfasst werden.“

Ferner betrachtet die Wfa die Aufgabe der Wohnung als Fluktuation und vergleicht sie mit der Fluktuationsquote im öffentlich geförderten Sozialmietwohnungsbestand. Die Wfa stellt in ihrem neuen Bericht fest, dass „der Anteil der Wohnungsaufgabe an allen Festsetzungen mit 8,2 % im Jahr 2004 erstmals höher als die Fluktuationsquote von 6,0 % pro Jahr im Sozialwohnungsbestand“ ist. Auch hier ist eine Veränderung gegenüber früheren Feststellungen in den Berichten festzustellen.

Aber dennoch meine ich, dass es nicht hilfreich ist, uns genau vorzuhalten, was wissenschaftlich nachgewiesen ist. Ich denke, gemeinschaftliche Feststellung ist: Es kann dazu beitragen. Das ist der Hauptgrund, weshalb sich der Verband gegen die Erhebung der Ausgleichsabgabe ausspricht.

Ich mache einen gedanklichen Sprung und komme zur Frage 11, in der es heißt: „Gibt es hierzu höchstrichterliche Entscheidungen, die es gebieten, diesen Subventionsvorteil abzuschöpfen?“

Dem Verband sind hierzu zwei Entscheidungen bekannt, eine vom Bundesverfassungsgericht und eine vom Bundesverwaltungsgericht. Im Hinblick auf die Fragestellung, ob eine höchstrichterliche Entscheidung die Abschöpfung gebietet, hat der Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes, 2. Senat, in seinen Leitsätzen deutlich gemacht, dass eine solche Abgabe unter bestimmten Voraussetzungen erhoben werden kann. Er hat sich aber nicht mit der Frage auseinandergesetzt - und diesbezüglich teilen wir die Meinung von Herrn Keller -, ob die Abgabe geboten erscheint.

In einer Reihe von Klagen gegen Festsetzungsbescheide verweisen Gerichte erster Instanz häufig auf den genannten Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes. Ich möchte dazu aus einem rechtskräftigen Urteil der 14. Kammer des Verwaltungsgerichts Düs-

seldorf zitieren. Der Senat merkt zu dem Vorbringen der Klägerin, die Fehlbelegungsabgabe führe zu einer Verdrängung der herangezogenen Wohnungsinhaber, an, „dass es jedem Mieter einer“ - fehlbelegten - „Sozialwohnung überlassen ist, eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt anzumieten oder weiterhin die Fehlbelegungsabgabe zu entrichten.“ Das heißt, man legt praktisch nahe: Geh doch auf den freien Wohnungsmarkt!

Zusammengefasst vertritt der Verband die Auffassung, dass die Fehlbelegungsabgabe unerwünschte Folgen beziehungsweise Wechselwirkungen zeitigt mit dem Ergebnis, dass erstens Segregation befördert wird - wenn sie auch nicht ursächlich dafür verantwortlich ist - und dass sie zweitens einen nicht unerheblich bürokratischen Aufwand bei den Verwaltungen verursacht - dies wurde eben bestätigt - und häufig der Nachjustierung bedarf. Es gab ja auch heute Vorschläge, die eine oder andere Gemeinde auszuwählen, wieder zu prüfen. All dies sind Ausnahmeregelungen und Nachjustierungen, bei denen man sich fragt, wo dann die soziale Gerechtigkeit bleibt.

Wir meinen drittens, dass die Fehlbelegungsabgabe die grundsätzlich im sozialen Wohnungsbau angelegten Mietverzerrungen, die schon für sich Subventionsvorteile für bestimmte Bewohnergruppen in bestimmten Förderjahrgangstypen generieren, nicht beseitigt. In einem grundlegenden Gutachten von Empirikern ist Mitte der 90er-Jahre belegt, dass allein schon die Mietverzerrungen im geförderten sozialen Wohnungsbau erhebliche Ungerechtigkeiten generieren.

Das Thema der sozialen Gerechtigkeit kann also nicht ausschließlich für einen Erhalt der Ausgleichsabgabe herangezogen werden. Der Verband ist daher für eine Abschaffung so schnell wie möglich.

**Vorsitzender Wolfgang Röken:** Danke schön, Frau Sinz. Wir machen jetzt eine Zäsur. Gibt es Nachfragen?

**Monika Ruff-Händelkes (SPD):** Ich habe drei Fragen. Zum einen hat Herr Ott zur Stadt Köln vorgetragen, dass es durchaus rentierlich sei, die Ausgleichsabgabe abzuführen. Ich hätte gerne von Herrn Ott oder auch anderen gewusst: Ist Ihnen bekannt, welche andere große Stadt ähnliche Möglichkeiten hat, dahin gehend einen Gewinn zu erzielen?

Zweitens. Wir haben eben den Istzustand beschrieben und festgestellt, dass es in einigen Städten - damit sind sicherlich die größeren Städte gemeint - einen angespannten Wohnungsmarkt im Niedrigpreissektor gibt. Ich hätte gerne von Ihnen gewusst, wie Sie die Prognose für die nächsten Jahre sehen.

Meine dritte Frage ist, wie Sie die Ausgleichsabgabe als soziales Steuerungselement in den einzelnen Kommunen beurteilen.

**Horst Becker (GRÜNE):** Ich habe an Frau Sinz und Herrn von Grünberg angesichts dessen, dass Sie den Wegfall der Ausgleichsabgabe befürworten, die Frage: Aus welchen Mitteln wollen Sie dann Ersatz schöpfen? - Das richtet sich an Herrn von Grünberg insbesondere deswegen, weil ich ihn so verstanden habe, dass der Mieterbund ja

sogar noch weiter gehende finanzielle Aufwendungen des Landes für notwendig hält, sodass er vor dem Hintergrund des Haushaltes möglicherweise ja eine Idee hat, wie das geleistet werden könnte.

**Bernhard von Grünberg:** Ich fange mit der Frage der Kommunalisierung an; das habe ich eben in meinem Beitrag ausgelassen. Zunächst einmal ist es ja so, dass Sie nichts dagegen haben, wenn die Kommunen sehr viel selbstständiger über Kontingente entscheiden, die sie für den Wohnungsbau bekommen. Das geschieht ja modellhaft beispielsweise in Bonn und im Rhein-Sieg-Kreis.

Ich halte es aber für problematisch, die Wohnungsbauversorgung immer stärker zu kommunalisieren, weil dann ganz leicht die Situation entsteht, dass die unangenehmen Fragen der Segregation, des Nachbaus und der Notwendigkeiten, die ich vorhin beschrieben habe, auf die Kommunen übergewälzt werden. Das ist eine Landesaufgabe, und die soll auch verstärkt sein. Das Wohnungsbauvermögen ist ein Landesvermögen. Jedenfalls darf es nicht dazu kommen, dass das Land eine billige Möglichkeit hat, eine bestimmte Verantwortung für soziale Situationen in unserem Land einseitig auf die Kommunen zu übertragen. Denn die Kommunen sind mit Sicherheit nicht leistungsfähig, den Wohnungsbau in größerem Umfang zu finanzieren. Bezüglich der Kommunalisierung ist es mir also wichtig, diesen Aspekt hervorzuheben, dass natürlich der Wohnungsbau eine Landesaufgabe und nicht eine kommunale Aufgabe ist.

Herr Becker hat mir eine schwierige Frage gestellt. Ich kann nur sagen, die Haushaltsverteilung ist immer ein großer Kampf. Ich war ja selber im Landtag, ich bin Stadtverordneter, und ich weiß, wie schwer das ist, über den Finanzierungskuchen zu streiten. Wer sich die Situation in den Kommunen ansieht, wird feststellen, dass wir immer größere Schwierigkeiten haben, Menschen mit Wohnungen zu versorgen, dass wir eine massive Spaltung der Gesellschaft haben, dass wir große Gruppen haben, die nicht mehr mitkommen und die wir nicht mehr versorgen können, die im Zweifel bei den Kommunen auf der Matte stehen und eine Obdachlosenunterkunft oder eine Ersatzmaßnahme fordern, um untergebracht zu werden. Die Kommunen sind ja unterbringungsverpflichtet.

Wer etwas gegen diese dramatische Veränderung unserer Gesellschaft tun will, der muss schon mit ganz anderen Maßnahmen da hereingehen. Er muss auch Haushalts-gelder einsetzen. So ist die Situation eben. Das heißt: Man muss sich beim Haushalt über diese Frage sehr viel stärker streiten. Man kann sich nicht darauf ausruhen zu sagen: Wir haben ein rollierendes Wohnungsbauvermögen, und das muss ausreichen. - Es reicht mit Sicherheit nicht aus.

Dazu kommt natürlich, wie aus unserer Stellungnahme zu ersehen ist, dass die Art und Weise, wie Geld ausgegeben wird, nicht besonders vernünftig ist. Es werden immer noch Eigentumsmaßnahmen im ländlichen Bereich gefördert, in Bereichen, in denen es mit Sicherheit in 20 Jahren keine große Nachfrage mehr geben wird. Man tut den Leuten im Grunde einen Tord an, wenn man ihnen das Eigentum mitfinanziert; denn die sitzen in 20 Jahren auf einmal da und bekommen ihr Haus nicht verkauft.

Das heißt, die Mittel müssen unseres Erachtens in die Gebiete fließen, in denen es wirklich einen dringenden Bedarf gibt. Das ist in der Rheinschiene und unseres Erach-

tens zunehmend auch in bestimmten Gegenden des Ruhrgebietes der Fall. Das, was Herr Sahnen sagt, in den Bereichen gäbe es große Leerstände, und der Wohnungsmarkt sei frei, gilt für die Bevölkerungsgruppen, über die wir hier reden, mit Sicherheit nicht. Nach meinen Erfahrungen wird überall die Liste länger. Sehen Sie sich die Instrumente wie SGB II und Angemessenheitsmieten an: Die Kommunen legen die Angemessenheitsmieten fest. Die sind verdammt niedrig; in dem Bereich gibt es kaum etwas. Aber von immer größeren Gruppen wird verlangt, in eine billigere Wohnung zu ziehen. Ja, wohin denn?

Das heißt: Diese Mechanismen wollen wir aufarbeiten. Die Wohnungsbaufinanzierung muss in eine andere Richtung laufen. Man muss sich ernsthaft überlegen, wo was gebraucht wird und ob wir das noch leisten können, was wir an Vermögensbildung auf Bundesebene schon abgeschafft haben. Dass wir aus Steuergeldern Vermögensbildung fördern, geht eben nicht mehr. Es kann nicht sein, dass die Putzfrau mit ihren Steuern die Vermögensbildung anderer Leute finanziert. Deswegen kann man das nicht über indirekte Wege der Förderung hier machen.

Dies heißt nicht, dass wir nicht für bessere Wohnformen für größere Familien wären. Natürlich sind wir auch nicht gegen Eigenheime. Aber wir sagen, hier muss bei der Finanzierung ein ganz anderer Schwerpunkt gesetzt werden. Und ich wollte mit meinem Beitrag auch sagen, dass wir tatsächlich wieder Haushaltsmittel zur Verfügung stellen müssen. Die lustigen Zeiten sind vorbei. Das bedeutet, dass wir uns um den Haushalt mit streiten werden. Da können wir uns nicht auf das Wohnungsbauvermögen beschränken.

**Günter Ott:** Ob es in Nordrhein-Westfalen andere Gemeinden gibt, weiß vielleicht die Wfa besser. Dazu können wir wenig sagen. Wir haben in Köln ungefähr 52.000 Wohnungen, die noch sozial gefördert sind. Wir wissen, dass jedes Jahr ca. 2.000 Wohnungen aus der Förderung herausfallen, dass wir aber einen Bedarf von ca. 2.800 bis 3.000 Wohnungen haben, die am Kölner Markt jedes Jahr entstehen müssten, um die Personen unterzubringen, die im öffentlich geförderten Wohnungsbau nachfragen. Das ist eine Tatsache. Das heißt, es wird zu wenig gebaut, gerade was den öffentlich geförderten Bereich angeht.

Ein Teil wird zwar dadurch kompensiert, dass bei den Beständen der 50er- und 60er-Jahre zwischenzeitlich modernisiert wird und dafür öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden. Dann kommen diese Wohnungen wieder in die Bindung. Aber Sie wissen sicherlich auch, dass die Bindungslaufzeiten dann relativ kurz sind - sie liegen maximal bei 15 Jahren -, während die auslaufenden Wohnungen, die in der Bindung waren, ja wesentlich länger, teilweise bis zu 50 Jahren, in der Bindung gewesen sind.

Dann war gefragt worden, inwieweit man die Nutzung der Ausgleichsabgabe als soziales Steuerungsinstrument einsetzen kann. Zum einen hatte ich eben ausgeführt: Man kann das durchaus für den sozialen Wohnungsbau als Spitzenfinanzierung einsetzen, beispielsweise in Städten wie Köln. Man könnte aber auch parallel dazu andere Möglichkeiten finden, die in den Quartieren dann als soziales Management ankommen würden. Das geht bis hin zu neuen Wohnformen und der Frage, inwieweit man diese damit auch stützen kann. Denn wir erleben in der Auseinandersetzung mit Sozialverwaltungen

immer wieder, dass gerade in diesem Bereich sehr stark nachgefragt wird, beispielsweise von alten und behinderten Menschen.

Die Übernahme von Sozialhilfe ist hier äußerst schwierig, weil die Mietobergrenzen der Sozialämter in der Regel die notwendigen Mieten, die in diesem Bereich erzielt werden müssen, nicht erreichen. Das heißt, wir bekommen regelmäßig die Diskussion, dass beispielsweise Wohngruppen für Demenzkranke nicht für den Personenkreis erschließbar sind, der im Bereich des ersten Förderweges und dessen Einkommensgrenzen liegt, weil die Obergrenzen in solchen Wohngruppen eben höher sind und die Sozialobergrenzen überschreiten.

**Roswitha Sinz:** Vielleicht kurz zu Herrn Becker: Ich möchte eine zweigeteilte Antwort geben. Wenn ich innerhalb des Systems der Wohnraumförderung verbleibe, kann ich Ihnen keinen Ersatz für die dann wegfallenden Mittel anbieten. Ich kann nur einen Hinweis geben - wie schon einmal an diesem Ort -, dass ich dann, wenn ich die Ausgleichsabgabe nicht erhebe, vielleicht nicht nötig habe, mit Mitteln aus der Städtebauförderung, der „sozialen Stadt“ oder anderen Mitteln in solche Gebiete zur Reparatur wieder hereingehen zu müssen. Das ist aber nur ein Hinweis. Konsequenterweise kann ich Ihnen für den Wegfall der Mittel keinen Ersatz anbieten.

Das tut uns, jetzt sehr verallgemeinert, allerdings nicht so weh, weil wir generell - und deswegen meine zweigeteilte Antwort - die Auffassung vertreten, dass es für den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft und des Wohnens in den Städten eines ganz anderen Fördersystems bedarf. Der Vorschlag eines integrierten Infrastrukturfonds unseres Verbandes ist bekannt: In diesen Fonds sollten Mittel aus der Bildung und aus den sozialen Bereichen anderer Haushalte gezielt zur Stärkung der Städte einfließen. Wir meinen, dass man dann insgesamt, ressortübergreifend, nicht mehr Geld braucht. Das heißt, ich argumentiere nicht mehr innerhalb des Systems der Wohnraumförderung.

**Rainer Hofmann (Wohnungsbauförderungsanstalt der NRW.Bank):** Zahlen zu den einzelnen Kommunen können wir liefern. Wir haben sie allerdings aktuell nicht dabei. Was wir in unserem letzten Bericht dargestellt haben, ist die Mittelvergabe. Sie spiegelt im Grunde genommen das Aufkommen wider, denn da, wo Aufkommen ist, geschieht auch die Mittelvergabe.

Bei der Gelegenheit dieser Diskussion möchte ich einmal folgende Überlegung in den Raum stellen und zu bedenken geben. Es wird immer wieder davon gesprochen, dass so viele Sozialwohnungen aus der Bindung herausfallen. Das ist sicherlich richtig und ist auch sehr bedenklich. Nur, wenn man in gleichem Maße, wie das gefordert wird, für Ersatz im sozial geförderten Wohnungsbau sorgen will, würde das bedeuten, dass wir im Grunde genommen wieder auf die zwei Millionen kommen müssten, die wir ursprünglich einmal hatten, um die Bevölkerungsgruppen, die zu versorgen sind, unterzubringen. Entsprechende Sozialwohnungsbestände zu haben, gegebenenfalls neu zu bauen, würde auch bedeuten, dass andere Bestände für die sonstige Bevölkerung frei verfügbar wären.

Ich glaube, hier ist meines Erachtens eine in die Irre führende Vorstellung gegeben, dass nämlich grundsätzlich das, was entfällt, in gleichem Maße neu gebaut werden

müsste. Meines Erachtens geht es aber weniger um Neubau, sondern um die Nutzung dessen, was im Markt schon vorhanden ist.

**Vorsitzender Wolfgang Röken:** Gibt es noch weitere Nachfragen? - Herr Becker.

**Horst Becker (GRÜNE):** Zum einen würde ich gerne bei Ihnen, Herr von Grünberg, nachhaken. Der allgemeine Hinweis, dass man um die Haushaltsmittel streiten muss, ist zwar richtig, bringt aber vor dem Hintergrund der Haushaltslage und der Verteilungskämpfe nicht wirklich weiter. Ich würde Sie gerne noch einmal fragen, ob es nicht leichtfertig ist, auf die Einnahme von 34 Millionen € oder nach Abzug der Verwaltungskosten netto 29 Millionen € zu verzichten, solange man nicht ernsthaft davon ausgehen kann, dass andere Vorschläge - lassen wir einmal deren Bewertung außen vor - auch durchsetzungsfähig sind.

Ich glaube, dass Ihr Vorschlag, den ich am Schluss gehört habe, zurzeit nicht durchsetzungsfähig ist. Er würde im Übrigen auch nicht die volle Deckung bringen. Er erscheint mir jedenfalls nicht durchsetzungsfähig, denn die Landesregierung geht gerade den umgekehrten Weg und hat die Förderung im ländlichen Raum verstärkt, wenn wir uns die Zahlen ansehen. Das hat uns nicht gepasst, das haben wir kritisiert. Gleichwohl muss man das als Verband zur Kenntnis nehmen und kann nicht auf die reine Lehre zurückgreifen und sagen: Wir verzichten auf die Ausgleichsabgabe, eigentlich könnte man das so und so kompensieren. - Dazu würde ich gerne noch einmal etwas von Ihnen hören. Das fand ich nicht überzeugend.

Meine zweite Frage geht etwas quer zu der Reihenfolge. Ich beziehe mich auf die Stellungnahme der GAG. Deren Sprecher, Herr Ott, hat die Spitzenfinanzierung als eine Überlegung eingeführt vor dem Hintergrund der Problematik, dass die Kommunen wegen der Haushaltslage nun vermehrt dazu übergehen, keine verbilligten, also subventionierten Grundstücke mehr abzugeben. Dazu würde ich insbesondere die Vertreterin des Städtetages, Frau Kort-Weiher, fragen: Wäre diese Möglichkeit der sogenannten Spitzenfinanzierung, ich nenne es einmal die Heruntersubventionierung der Grundstückspreise - unabhängig davon, ob man das rechtlich durchsetzen kann -, aus Ihrer Sicht ein gangbarer Weg, um diese Problematik etwas zu umschiffen und künftig wieder andere Renditen in diesem Wohnungsbestand erreichen zu können?

**Bernhard von Grünberg:** Herr Becker, Sie sprechen von „durchsetzungsfähig“. Wir sind mit zwei Gesetzentwürfen konfrontiert und können sagen: 80 % des Landtags will praktisch den Ausstieg; man traut sich nur nicht, den Ausstieg richtig zu vollziehen. - Dann davon zu träumen, die Fehlbelegungsabgabe beizubehalten oder vielleicht sogar die Einnahmen zu vermehren, sehe ich als mindestens genauso wenig durchsetzungsfähig an.

Mein Beitrag sollte dazu dienen, Ihnen klar zu machen, dass es große Probleme in diesem Land gibt, die man nicht vor allem auf Kosten der Einnahmen der Wenigen lösen kann, die noch in den Wohngebieten mit den sehr einseitigen Sozialstrukturen wohnen. Denn die Situation ist so, dass Sie aus dem Bereich nicht mehr viel herausholen kön-

nen. Da wohnen keine großen Zahlen von Fehlbelegern mehr. Es gibt nicht mehr die Situation von vor 30 Jahren, wo es sehr stark gemischte Wohngebiete gegeben hat.

Sie entnehmen ja den Berichten der Wfa, dass die Zahlen auch unabhängig von der Fehlbelegungsabgabe immer weiter heruntergegangen sind; die Bewohnerstruktur ist immer einseitiger geworden. Gehen Sie doch einmal durch die Siedlungen! Wo wohnen denn da noch reiche Menschen? Die wohnen doch nicht mehr im öffentlich geförderten Wohnungsbau; da lachen ja die Hühner! Dort gibt es immer einseitigere Sozialstrukturen. Zu glauben, daraus könnte man eine Gelddruckmaschine machen, und das sei die einzige Möglichkeit, noch Wohnungsbaufinanzierung zu machen, ist unrealistisch. Das darf auch nicht so sein. Sie haben in den Siedlungen die Ressourcen nicht mehr, um dort noch großartig Geld herauszupressen.

Sie haben außerdem dafür hier die Mehrheiten nicht, auch wenn natürlich bei den Fraktionen unterschiedliche Motivationen vorhanden sind. Das, was die Grünen in der Vergangenheit noch durchgesetzt haben, nämlich die Beibehaltung der Fehlbelegungsabgabe, wäre nach meiner Einschätzung ja schon vor längerer Zeit abgeschafft worden, wenn die Grünen nicht immer wieder darauf bestanden hätten. Zugleich haben die Grünen - das ist jedenfalls meine Erfahrung - zumindest zum Teil eine Wohnungsbauförderung verhindert, weil sie erstens gesagt haben sie wollten die Nachbarschaft vor dieser Art Mieterstrukturen schützen, und zweitens deshalb, weil sie natürlich ökologische Sonderprogramme durchführen wollten, die viel Geld gekostet haben.

**Vorsitzender Wolfgang Röken:** Betrachten wir das als Diskussionsbeitrag! - Herr Ott.

**Günter Ott:** Ich war zwar nicht angesprochen, aber vielleicht zu den Ausführungen des Mieterbundes: Ich denke, in unseren Städten bildet sich etwas anderes ab. Die Stadt sortiert sich natürlich, und die Menschen in einer Stadt sortieren sich auch. Das ist klar. Aber den Zugang zu den Stadtvierteln, die vorhin angesprochen worden sind, hat sicherlich nicht die Mieterklientel, die bei uns in den Wohnvierteln wohnt. Die Alternativen sind nicht sonderlich groß, die Mieten sind aber hoch. Wir reden auch nicht von Reichen. Die Einkommensgrenzen sind relativ gering; Reiche sind das mit Sicherheit nicht. Es sind Menschen, die etwas mehr Einkommen haben als andere, aber sicherlich nicht die, die Sie meinen, die sich in einer Stadt die Villa oder das Grundstück aussuchen und auch bezahlen können. Die Preise dafür liegen bekanntlich in einer Stadt wie Köln weit über der Millionengrenze.

**Gesine Kort-Weiher:** Es war gefragt worden, ob es eine sinnvolle Idee ist, Wohnraumfördermittel als Spitzenfinanzierung einzusetzen, um die Grundstückspreise herunterzuschubventionieren, wenn ich das richtig verstanden habe, Herr Becker. - Das wäre sicherlich eine Idee, über die man nachdenken könnte. Ich weiß aber nicht, warum man diesen komplizierten Weg gehen sollte.

Fakt ist, dass sich offenbar die Investition in bestimmte Sozialwohnungsbauvorhaben nicht lohnt, weil die erzielbaren Mieten nicht ausreichen, um das Ganze wirtschaftlich zu gestalten. Dann kann man natürlich darüber nachdenken, ob man das über die Grundstücke regelt. Wenn entsprechende Grundstücksnachlässe nicht mehr da sind,

muss das Land ja keine Spitzenfinanzierung für die Grundstücke geben, sondern vielleicht wäre es schon hilfreich, wenn man dann, wenn sich eine Wirtschaftlichkeit nicht darstellen lässt, darüber nachdenkt, ob die Fördersätze noch angemessen sind. Dann brauche ich den komplizierten Weg mit den Grundstücken nicht zu gehen.

**Vorsitzender Wolfgang Röken:** Danke schön. - Wir kommen zu dem nächsten Block, der wahrscheinlich auch einen gewissen Spannungsbogen enthält. Als Erster nimmt Herr Falk Kivelip Stellung.

**Falk Kivelip (Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW):** Herzlichen Dank für die Einladung, hier zu Ihnen sprechen zu dürfen. Ich nehme an, Herr Vorsitzender, ich bin der eine Pol dieses Spannungsbogens, und die anderen kommen hinterher. Als Vertreter der Wohnungswirtschaft - Frau Sinz hat es ja schon angedeutet - hatte unser Verband gemeinsam mit dem VdW Rheinland Westfalen und anderen wohnungswirtschaftlichen Verbänden in den letzten Jahren immer wieder zu diesem Thema Stellung genommen. Ich selbst bin jetzt 24 Jahre in dem Geschäft. Ich bin in die Verbandsarbeit zu dem Zeitpunkt eingetreten, als dieses Gesetz in Kraft getreten ist; ich begleite diese Sache also schon über fünf oder sechs Anhörungen. Die letzte Anhörung, an die ich mich sehr deutlich erinnere, war die von 1999, als wir, Frau Sinz, in einer ähnlichen Konstellation hier zu diesem Thema diskutiert haben. Damals war die SPD-Fraktion - Herr von Grünberg, Sie werden sich vielleicht erinnern - bestimmten Modellen noch eher zugänglich, die dann aber nicht zum Tragen kamen, weil es interkoalitionäre Probleme in der damaligen Regierung gab.

Aber ich will nicht zu sehr in die Vergangenheit schweifen. Frau Sinz hat die Stellungnahme der Wohnungswirtschaft bereits abgegeben. Ich will das nicht alles wiederholen, sondern habe mich auf ein Thema kapriziert, und zwar: Wie stellt man eigentlich den Subventionsvorteil fest? Und ist diese Feststellung eines Subventionsvorteils eigentlich vor dem Hintergrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts von 1988 haltbar - mit den Instrumenten, mit denen wir das machen?

Zunächst einmal: Das Urteil von 1988, das Herr Becker ja schon zitiert hat, enthält sehr wohl einen Hinweis darauf, dass es möglicherweise sinnvoll ist, eine solche Abgabe zu erheben. Als Wohnungswirtschaft haben wir auch in der Anhörung von 1999 gesagt, dass es im Rahmen der sozialen Marktwirtschaft geboten erscheint, eine Subvention, die nicht mehr berechtigt ist, in der einen oder anderen Weise zurückzufordern. Das zum Grundsätzlichen. Das spricht erst einmal für eine Beibehaltung der Abgabe.

Dennoch haben wir in unserer Stellungnahme darauf verwiesen, dass das Bundesverfassungsgericht auch gesagt hat, dass es zunächst einmal nur Aufgabe einer solchen Abgabe ist, den Subventionsvorteil abzuschöpfen. Es hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abgabe keinen steuerartigen oder abgabeartigen Finanzierungscharakter haben sollte, für welchen Zweck auch immer. Deshalb erscheint mir die Diskussion darüber, ob das nun ein Finanzierungsinstrument für dieses oder jenes im Rahmen der Wohnungswirtschaft oder der Wohnungspolitik sein kann, obsolet, weil es im Grunde verfassungswidrig wäre, wenn ein solches Gesetz diesen Finanzierungsanspruch erhe-

ben würde. Ein Normenkontrollverfahren würde sicherlich zu dem Schluss kommen, dass das unzulässig ist.

Die Feststellung des Subventionsvorteils war also unser zentrales Thema, das Sie auch unserer Stellungnahme entnehmen können. Wir haben ja in den letzten 24 Jahren im Grunde in allen Anhörungen gerade über dieses Thema miteinander philosophiert: Wie stellt man den konkreten Subventionsvorteil eines Fehlbelegers fest? Wir haben zu verschiedenen Hilfsmitteln Zuflucht genommen, letztlich zum Mietspiegel, und haben das zunächst an den Obergrenzen des Mietspiegels festgemacht. Wir als Vertreter der Wohnungswirtschaft haben gefordert, doch wenigstens den Mittelwert des Mietspiegels zu nehmen, aber das ist jahrelang nicht erhört worden. Wir hatten ja in früheren Jahren andere Instrumente mit Höchstwerttabellen und ähnliche Dinge. Das waren alles Krücken und Hilfsmittel, um den Subventionswert einer solchen Wohnung festzustellen.

Wir haben 1999 bereits feststellen können, dass aufgrund der damals eingetretenen Entwicklung an den Mietwohnungsmärkten ein Subventionsvorteil zumindest in den Großwohnanlagen der 60er- und 70er-Jahre kaum noch festzustellen war. Für Großwohnanlagen gibt es nach unserer Auffassung ohnehin nur annäherungsweise Mietspiegelwerte. Wenn man dort andere Verfahren, die das BGB bei der Feststellung von Miethöhen ja zulässt, zumindest im Mieterhöhungsverfahren, anwenden würde, nämlich Gutachterverfahren oder Vergleichswohnungen, würde man schnell feststellen, dass zumindest in Großwohnanlagen solche Preisvorteile nicht mehr existieren. Im Gegenteil: Die am freien Markt in diesen Anlagen erzielbare Miete wäre möglicherweise geringer als die subventionierte Miete. Da fragt man sich natürlich - aber nur in Parenthese -, ob denn die Subvention in diesem Bereich überhaupt noch sinnvoll ist.

Die Feststellung des Subventionsvorteils ist das eine. Wenn aber der Subventionsvorteil angemessen und dem Mieter gegenüber gerecht festgestellt werden soll, dann würden sich die Erhebungskosten für die Abgabe erheblich verteuern. Das heißt, die Behörden müssten zunächst einmal untersuchen, ob bei der konkreten Wohnung der Subventionsvorteil gegeben ist. Wir kämen hier also in einen anderen Konflikt, den auch das Bundesverfassungsgericht in seinem Urteil von 1988 angesprochen hat, nämlich mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot. Es hat etwas verklausuliert am Schluss des Textes gesagt: In Gemeinden, in denen die Erhebungskosten wesentlich über den durchschnittlichen Erhebungskosten liegen, die mit 10 bis 15 % der Abgabe taxiert werden, wäre zu überprüfen, ob die Fehlbelegungsabgabe trotz des Gebotes der Abschöpfung von Subventionen noch aufrechterhalten werden kann.

Das spielt jetzt in die Diskussion über die Gebietskulisse, die hier schon geführt worden ist, hinein. Man muss sich dabei auch vor Augen führen, dass das damalige Urteil des Bundesverfassungsgerichts auf dem Hintergrund einer Regelung ergangen ist, die eine Beschränkung der Erhebungsgebiete auf Gemeinden mit 300.000 Einwohnern und deren Umland kannte. Das Bundesverfassungsgericht hat das zwar als verfassungsrechtlich noch tragbar erachtet, aber der Bundesregierung den Auftrag erteilt, das bis 1990 abzuschaffen.

Ich wollte nur diese wenigen Hinweise noch geben. Wir setzen uns selbstverständlich für die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe ein. Herr von Grünberg, Ihre Methode wäre uns natürlich am liebsten; das hat Frau Sinz ja auch schon gesagt. Dann hat man

die Belastung für die Mieter nicht mehr, und man darf nicht vergessen, dass es ja durchaus auch eine Belastung der Unternehmen und ihrer Verwaltungen gibt; denn die Mieter kommen ja zu unseren Mietsachbearbeitern - wenn sich nicht zum Mieterbund oder zum Mieterverein gehen -, um dort Hilfestellung bei der Ausfüllung der Formulare und all dieser Dinge, die da nötig sind, zu erbitten.

Wir würden also die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe sofort begrüßen. Wenn das nicht möglich ist, wäre uns natürlich das Zweistufenmodell, das wir Ihnen ja gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft schon vorgestellt haben, die liebste Variante, also zunächst die 60 % und dann auf mittelfristige Sicht die Abschaffung.

**Vorsitzender Wolfgang Röken:** Damit nicht nur über Bonn und Köln gesprochen wird, kommt jetzt der Leiter des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Dortmund zu Wort.

**Hans-Peter Neuhaus (Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen):** Frau Kort-Weiher hat vorhin in ihrem Beitrag für den Städtetag Nordrhein-Westfalen im Prinzip schon die Stadt Dortmund mit vertreten. Insofern will ich jetzt viele der von ihr vorgebrachten Argumente nicht wiederholen. Gleichwohl will ich mich zu einigen Punkten äußern und vor allem etwas ausführlicher zu beiden Gesetzesinitiativen Stellung nehmen.

In meiner schriftlichen Stellungnahme habe ich mich ausführlich zu dem Fragenkatalog geäußert. Insofern will ich darauf nicht weiter eingehen. Aber vielleicht gelingt es mir, ein bisschen Licht in das Dunkel zu bringen, wenn es um Daten und Fakten in einzelnen Städten geht. Vorhin ist schon erwähnt worden: Jetzt ist einmal kein Kölner hier, sondern ein Dortmunder. Wir werden häufig mit allen Verhältnissen, die im Ruhrgebiet anzutreffen sind, gleich gestellt. Auch das trifft für Dortmund nicht zu.

(Heinz Sahnen [CDU]: Dann haben wir wieder etwas gelernt!)

- Das finde ich schön. - Insofern ist es vielleicht einmal ganz gut, ein paar konkrete Daten und Zahlen aus Dortmund zu erhalten.

Auch Sicht der Stadt Dortmund wird die Ausgleichszahlung - nach vielen Jahren mit deutlichen Schwierigkeiten in den Kommunen - in den letzten Jahren von der Bevölkerung akzeptiert. Sie hat sich im Grunde etabliert. Es sind die rechtlichen Möglichkeiten der Herausnahme und die vorgenommenen Beschränkungen, die diese Akzeptanz herbeigeführt haben.

In Dortmund haben wir zurzeit noch rund 40.000 Sozialwohnungen in der Bindung. Davon haben wir 20 %, also rund 8.000 Wohnungen, nach den derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften als der Ausgleichszahlung herausgenommen. In den drei Stadterneuerungsgebieten, die wir in Dortmund haben, sind zurzeit 8.900 Sozialwohnungen. Entsprechend der Ausnahmetatbestände, die der Gesetzgeber darlegt, haben wir in diesen 8.900 Sozialwohnungen gerade einmal noch 34 leistungspflichtige Haushalte. Das heißt: Das Thema, die Stadterneuerungsgebiete möglicherweise aus der Ausgleichszahlung herauszunehmen, hätte faktisch für Dortmund keine Bedeutung, weil wir das aufgrund der Herausnahmemöglichkeiten schon zu fast 100 % getan haben.

Die Beschränkungsmöglichkeiten des Gesetzes haben dazu geführt, dass rund 90 % der Leistungspflichtigen bei uns in der Stadt weniger als 1,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich zahlen. Diese teilen sich wie folgt auf: Rund 28 % zahlen weniger als 35 Cent, 29 % zahlen zwischen 35 und 0,75 Cent, und 32 % zahlen zwischen 75 Cent und 1,50 €.

Es ist schon viel über den Verwaltungskostenanteil gesprochen worden. Auch dazu kann ich konkretes Zahlenmaterial liefern. Seit Bestehen der Ausgleichszahlung beträgt der durchschnittliche jährliche Verwaltungskostenbeitrag der Stadt Dortmund 13,3 %. Er ist in den letzten Jahren gestiegen und liegt in den letzten drei Jahren bei rund 20 %.

Der Anteil der weggezogenen Leistungspflichtigen liegt deutlich unter der innerstädtischen Fluktuationsquote und unter der gesamtstädtischen Leistungsquote. Wir haben zwei Untersuchungen durchgeführt. In der einen Untersuchung aus dem Jahre 2002 haben wir in einem Großsiedlungsbereich - also nicht bei kleinen Wohneinheiten, sondern in einem Wohnquartier - mit knapp 1.200 Haushalten die Auszüge untersucht und sind zu folgenden Ergebnissen gekommen: Zum damaligen Zeitpunkt lag die durchschnittliche Leistungspflicht in Dortmund bei rund 11 %. Die städtische Umzugsquote lag bei 9 %. Der Wegzug der Leistungspflichtigen in diesem Wohnquartier lag bei 4,7 %, also deutlich unter der normalen Leistungsquote.

Wir haben für das Jahr 2005 drei große Wohnquartiere mit fast 2.000 Wohneinheiten untersucht und Folgendes herausgefunden: Zurzeit ist die durchschnittliche Leistungsquote in Dortmund bei 8,5 %. Die städtische Umzugsquote beträgt mittlerweile 11 %. Der Wegzug der Leistungspflichtigen liegt bei 7,9 %, also auch unter der normalen Leistungsquote, die wir in Dortmund haben.

Vielleicht in dem Zusammenhang noch etwas zur Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes, weil das vorhin schon angesprochen worden ist. Ich sagte, wir haben zurzeit rund 40.000 Wohnungen. Wir werden 2010 noch rund 28.000 Sozialwohnungen haben und 2015 noch zwischen 22.000 und 24.000 Wohnungen. Und um etwas zur Wohnungsmarktentwicklung hinzuzufügen: Die Leerstände im sozialen Wohnungsbau liegen in Dortmund zurzeit zwischen 1,5 und 2 %.

Auch meiner Sicht geben die derzeitigen gesetzlichen Möglichkeiten den Kommunen genügend Ermessensspielräume, verantwortungsvoll die Ausgleichszahlung zielorientiert einzusetzen.

Noch ein paar Worte zu der beabsichtigten Neuregelung! Die Anhebung des Eingangsschwellenwertes auf 30 % wird von uns begrüßt. In Dortmund würden dann knapp 20 % der bisherigen Leistungspflichtigen aus der Ausgleichszahlung herausfallen. Dies würde bedeuten, dass zukünftig eine Leistungspflicht für einen Dreipersonenhaushalt - weil ja sehr viel über die Betuchten oder die schwach Betuchten gesprochen wird - erst bei rund 45.000 € anfängt, bei einem Vierpersonenhaushalt bei rund 55.000 €. Ich finde, das sind schon recht vernünftige Beträge.

Die beabsichtigte Beschränkung auf den Mietspiegel-Mittelwert hat aus unserer Sicht faktisch keine Auswirkungen. Diesbezüglich kann ich auch schon fast für die anderen Städte sprechen; denn diese haben im Rahmen ihrer gesetzlichen Möglichkeiten schon

in der Vergangenheit den Mittelwert des Mietspiegels grundsätzlich zugrunde gelegt. Das heißt, hier würde de facto keine Veränderung für die Kommunen eintreten.

Zum Verzicht auf die Erhebung der Ausgleichsabgabe in Gebäuden mit sozialen Missständen habe ich vorhin schon etwas gesagt. Ich bin nach wie vor der Auffassung, dass die Kommunen, wenn sie mit diesem Instrument verantwortungsvoll umgehen, ausreichend Möglichkeiten haben, dem Rechnung zu tragen.

Im Übrigen hat die Praxis in vielen Wohnquartieren, wo wir Herausnahmetatbestände vorgefunden haben, gezeigt, dass lediglich der Verzicht auf die Erhebung der Ausgleichszahlung zu keiner Verbesserung der Wohnsituation in diesen Wohnquartieren beigetragen hat. Frau Sinz hat vorhin deutlich gemacht, dass man sicherlich auch nicht sagen kann, dass es dies oder jenes ist, was letztlich ausschlaggebend ist. Aber wir wissen: Nachdem wir die Objekte aus der Ausgleichszahlung herausgenommen haben, haben sich teilweise sogar die Leerstände verdoppelt - und das, obwohl wir die Herausnahme für diese Wohnquartiere beschlossen hatten.

Hinzu kommt: Die Möglichkeiten, private Eigentümer und Wohnungsunternehmen an einer gemeinsamen Strategie zur Verbesserung der Wohnsituation zu beteiligen, sind durch eine pauschale Herausnahme nicht mehr gegeben. Der Hinweis der Wohnungsunternehmen, dass sie auch ohne Leistungspflicht Investitionen durchführen, trifft meines Erachtens aufgrund der Vielzahl der Wohnungsverkäufe nur noch auf einen geringen Wohnungsbestand zu.

Im Übrigen liegt der Anteil der von Sozialwohnungen, die privaten Eigentümern gehören, mittlerweile weit über 50 %. Wenn wir uns häufig mit Wohnungsunternehmen auch über ihre Bereitschaft, in bestimmten Wohnquartieren etwas zu tun, unterhalten, bleibt völlig außer Acht, dass wir im Prinzip gar keine Kooperationsbeziehungen mit den privaten Eigentümern haben und dass die gegebenen Chancen und Möglichkeiten unter Umständen wegfallen würden.

Die Erhöhung des Eingangsschwellenwertes jährlich um jeweils 10 % führt aufgrund der verringerten Einnahmen zu einem Missverhältnis zwischen Einnahmen und Verwaltungskosten. Der völlige Verzicht nimmt meines Erachtens den Städten die Möglichkeiten, notwendige strukturelle Verbesserungen in Wohnquartieren mit öffentlichen Mitteln zu begleiten beziehungsweise Investitionen durch die Eigentümer anzuregen, also sämtliche Möglichkeiten, diese Dinge noch zu initiieren.

Zum Gesetzentwurf der SPD-Fraktion: Die Anhebung des Eingangsschwellenwertes auf 60 % würde dazu führen, dass in Dortmund mehr als zwei Drittel aller leistungspflichtigen Haushalte nicht mehr leistungspflichtig wären. Die dann verbliebenen Einnahmen würden in keinem vernünftigen Verhältnis mehr zu den Verwaltungskosten stehen.

Die auch vom Städtetag Nordrhein-Westfalen geforderte Kommunalisierung wird von mir begrüßt, wobei für mich selbstverständlich ist, dass bestimmte Vorgaben der Einsatzfähigkeit dieser Mittel durch das Land dringend notwendig sind. Aber ich bin fest davon überzeugt, dass die Kommunen durchaus in der Lage sind, sehr verantwortungsvoll damit umzugehen.

Fazit: Die Erhebung der Ausgleichszahlung halte ich aus Gründen der sozialen Gerechtigkeit für geboten. Die Ausgleichszahlung ist nach Untersuchung kein relevanter Kün-

digungsgrund. Das ist in der Zwischenzeit sehr deutlich geworden. Wenn ich den Kollegen aus Köln richtig verstanden habe, dann ist das dort nicht anders. Der Anteil der ausgezogenen Leistungspflichtigen liegt im Regelfall unter der durchschnittlichen Quote der weggezogenen Zahlungspflichtigen. Der kurz- beziehungsweise mittelfristige Wegfall der Einnahmen reduziert in erheblichem Ausmaß die Möglichkeit der Kommunen, aktive Wohnungspolitik in Wohn- und Stadtquartieren zu betreiben. Insofern habe ich relativ wenig Hoffnung - dieser Auffassung ist der Deutsche Mieterbund -, dass möglicherweise notwendige Mittel aus anderen Quellen sprudeln werden. Das können wir im Grunde genommen vergessen.

Ich möchte mit einem Zitat aus dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts meine Ausführungen beenden:

„Verfolgt ein Gesetz den Zweck, die Fehlleitung von Subventionen durch die Erhebung einer Abschöpfungsabgabe auszugleichen, beruht das auf einer vertretbaren, wenn nicht gebotenen Erwägung des Gemeinwohls.“

**Helmut Lierhaus (Mieterforum Ruhr):** Ich bitte um Entschuldigung, dass Ihnen die Stellungnahme vom Mieterforum Ruhr, für das ich hier spreche, erst als Tischvorlage vorliegt. Vermutlich haben Sie aber auch die anderen Texte noch nicht alle lesen können.

Ein Plädoyer für den Erhalt der Ausgleichsabgabe oder gegebenenfalls für ihre Weiterentwicklung ist hier und heute sicherlich kein Selbstläufer. Mietervereine hatten immer Kritik an der alten Fehlbelegungsabgabe. Wir schreiben ja schließlich für unsere Mitglieder die Kappungsanträge und sind da immer nahe dran. Die Ausgleichsabgabe ist aber kontinuierlich weiterentwickelt worden. Mit der Orientierung am Mittelwert würde jetzt auch die letzte Forderung der Mieterorganisationen erfüllt werden.

Trotz der zufrieden stellenden Ausgangslage hat sich aber am schlechten Image der Ausgleichsabgabe nichts geändert. Was Sie nachdenklich machen sollte: Wenn die Ausgleichsabgabe tatsächlich abgeschafft würde, dann müsste man sich als Mieter eigentlich nur noch einmal im Leben Zugang zu einer Sozialwohnung verschaffen, um für Jahrzehnte von der subventionierten Miete zu profitieren. Wofür gäbe es dann überhaupt noch Einkommensgrenzen beim Einzug? Die Ausgleichsabgabe muss als Sündenbock für gesellschaftliche Entwicklungen herhalten, für die es keine Patentlösungen gibt, außer mehr angemessen bezahlte Arbeitsplätze.

Es gibt Segregationen; ich sage lieber „fehlende Aufstiegsmöglichkeiten“. Es gibt Verarmungsprozesse, aber nicht mehr oder weniger wegen der Abgabe. Sozialwohnungen liegen - das sollten Sie sich vor Augen halten - in einer Stadt wie Dortmund gut über das Stadtgebiet verteilt. Herr Neuhaus hat gesagt, mehr als 50 % sind bei privaten Eigentümern. Wir denken immer an die Großsiedlungen am Stadtrand aus den 70er-Jahren. Dort gibt es ganz andere Finanzierungen. Da kommt es zu der niedrigen Miete oft durch Aufwendungsverzicht der Wohnungsunternehmen selbst, weil die Finanzierung dort zu sehr hohen, teilweise über dem Mietspiegel liegenden Werten führen würde, wenn sie denn genommen werden könnten.

Die Orientierung am Mittelwert wäre ein ausreichend finanzieller Anreiz, trotz Abgabe in einer Sozialwohnung zu bleiben. Mehr Entgegenkommen ist nicht erforderlich. Wohnraumförderung braucht eine verlässliche Finanzierung. Jeder Finanzminister oder jede Finanzministerin müsste sein oder ihr Veto gegen die Abschaffung der Abgabe einlegen. Der Finanzbedarf wird voraussichtlich auch bei entspannten Wohnungsmärkten bleiben. Es wird zu Verlagerungen kommen. Die Gesellschaft verändert sich, und der Wohnraum muss entsprechend angepasst werden. Auch gegen Leerstände helfen nur Investitionen, die sich nur selten am Markt wirklich rechnen und entsprechend subventioniert werden müssen. Bereits heute sind 50 % der Ausgaben für die Wohnraumförderung zweckgebunden. Das heißt, sie dienen einem Zweck, zum Beispiel Modernisierung, Herstellung behindertengerechter, altengerechter Wohnungen. Das ist ein Themenfeld, das durch die gesellschaftlichen Veränderungen entstanden ist, uns zunehmend begleiten wird und natürlich abgedeckt werden muss. Dafür müssen die entsprechenden Finanzmittel verlässlich bereitgestellt werden.

Wenn die Abgabe nach dem Willen der Landesregierung auslaufen würde, würde der Verteilungskampf um den schon knapper werdenden Wohnraum noch verschärft. Herr Neuhaus hat bereits die Zahlen für Dortmund genannt. Für das Land würden bis 2010 - das ist ja das Zieldatum der Landesregierung - 100.000 Sozialwohnungen durch auslaufende Bindungen vom Markt verschwinden. Hinzu kommt eine erkleckliche Anzahl von Freistellungen.

Abgelöst werden Bindungen nicht nur wegen der niedrigen Kapitalmarktzinsen, sondern auch, um sie besser privatisieren zu können. Es ist schon mehrfach gesagt worden: Zu hohe Überschreitungsgrenzen - die SPD fordert 60 % - plus dem hohen Einstiegswert von 2,50 € könnten die Erhebung der Ausgleichszahlung unwirtschaftlich machen, wobei ich bei den vorliegenden Berechnungen den Eindruck habe, dass die Einstellung zur Abgabe - hierzu gab es ja schon immer ein Pro und Kontra - der wichtigste Berechnungsfaktor ist. Je nach Einstellung kann man sich für jede Vorstellung, was mit der Ausgleichsabgabe passieren soll, die passenden Argumente suchen.

Die Abgabe ist in den letzten Jahren viel kritisiert und immer wieder flexibilisiert worden. In den Händen engagierter Wohnungsamtsmitarbeiter ist sie gar zu einem Handlungsinstrument geworden, um - ich überspitze es etwas - etwas faul gewordene Eigentümer auf den Pfad der Investitionen zu bringen. Darum plädieren wir ausdrücklich für die Kompetenzverlagerung in die Kommunen, natürlich bei grundsätzlicher Beibehaltung der Abgabe.

Selbstverständlich haben wir auch die Fragen der Fraktionen ausführlich in unserer Stellungnahme beantwortet. Ich habe hier zusammenfassend nur den Tenor wiedergegeben.

**Vorsitzender Wolfgang Röken:** Vielen Dank. - Gibt es Fragen vonseiten der Ausschussmitglieder? - Das ist nicht der Fall.

**Prof. Dr. Ruth Becker (Uni Dortmund, Fachgebiet Frauenforschung und Wohnungswesen):** Ich bin Professorin an der Universität Dortmund in der Fakultät Raumplanung und dort Leiterin des Fachgebiets Frauenforschung und Wohnungswesen. Die-

se Kombination ist dadurch entstanden, dass meine Professur eine sogenannte Netzwerkprofessur ist. Das ist ja hier im Lande vor vielen Jahren von einer Vorvorgängerregierung eingerichtet worden. Ich spreche hier jedoch als Wohnungsökonomin, wobei ich natürlich nicht vergesse, dass das Geschlechterverhältnis immer in alle Überlegungen einzubeziehen ist. Dazu werde ich noch eine kurze Anmerkung machen.

Die Spannung aus dieser Anhörung ist bereits ein wenig heraus. Das merkt man daran, dass an die letzte Gruppe keine Frage mehr gestellt wurde. Es ist nicht ganz einfach, als Vorletzte zu reden. Vieles ist bereits gesagt worden. Ich werde versuchen, die Punkte, die mir besonders wichtig sind, pointiert herauszustellen. Ansonsten liegt Ihnen ja meine schriftliche Stellungnahme vor.

Die erste Frage, die hier diskutiert wurde und zu der ich sprechen möchte, ist die Frage, ob wir überhaupt noch sozialen Wohnungsbau brauchen oder ob wir nicht sowieso einen sich immer mehr entspannenden Wohnungsmarkt haben; Herr Sahnen hat ja vom „Mietermarkt“ gesprochen. Wir haben sicher in Nordrhein-Westfalen Teilgebiete, Gemeinden, in denen der Wohnungsmarkt entspannt ist. Allerdings haben wir auch andere Gebiete. Eines wissen wir aber: Auch in den Gebieten, in denen es überwiegend eine Entspannung gibt, haben wir im unteren Wohnungsbereich - darüber reden wir ja - stärkere Anspannungen. Wir haben also durchaus Gemeinden, in denen wir insgesamt von einer Entspannung reden können, in denen es aber trotzdem im unteren Bereich klemmt. Dieser Gegebenheit könnte man mit einer Veränderung der Gebietskulisse durchaus begegnen. Unbestreitbar ist, dass es insbesondere in Großstädten immer noch Knappheitstendenzen im unteren Marktsegment gibt. Diese werden sich auch nicht so schnell auflösen. Wir haben einerseits die zunehmende Einkommenspolarisierung und andererseits zum Beispiel im Arbeitslosenbereich eine Verlagerung vom ALG-I-Einkommen zum ALG-II-Einkommen, also zu den Bereichen, in denen es besonders knapp ist. Das bedeutet, dass es einen zunehmenden Bedarf an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen gibt. Das ist unbestreitbar.

Auch das Schrumpfen der Bevölkerung wird sich regional sehr unterschiedlich verteilen; dies wird sich wahrscheinlich nicht so sehr in Köln oder Düsseldorf niederschlagen. Wir wissen auch, dass das Schrumpfen der Bevölkerung nicht notwendigerweise einen Rückgang der Wohnungsnachfrage bedeutet, weil wir unter anderem einen Haushaltsstruktureffekt haben, nämlich den Effekt, dass wir eine demografische Veränderung haben, die zu einer Erhöhung der Haushaltszahlen und zu mehr Wohnflächennachfrage führt. Das heißt, auch der angenommene Rückgang der Bevölkerung, der sich regional unterschiedlich verteilen wird, kann nicht für eine Prognose, dass sich am Wohnungsmarkt flächendeckend Entspannungen zeigen werden, herangezogen werden. Von der Seite her ist ein Bedarf an preisgebundenen und belegungsgebundenen Wohnungen sicherlich vorhanden. Natürlich kommen wir nicht mehr auf die 2 Millionen, Herr Hofmann. Davon redet auch niemand. Es geht vielmehr um die Frage, ob wir das Geld aus der Ausgleichsabgabe brauchen oder nicht. Ich sage: Wir brauchen weiterhin Sozialwohnungen. Ich finde auch, dass die Ausgleichsabgabe eine gute Teilfinanzierungsmöglichkeit ist.

Die zweite Frage, die zu diskutieren ist, lautet: Führt die Ausgleichsabgabe zu einer Erhöhung der Spannungen in problematischen Gebieten? Führt dies zu einer Instabilität

von Bevölkerungsstrukturen? Hierzu ist bereits vieles gesagt worden. Ich schließe mich der Meinung an, dass die Ausgleichsabgabe für sich genommen kein Auszugsgrund darstellt, zumal ja in vielen Fällen der Subventionsvorteil in den Bereichen, in denen sie sinnvollerweise noch erhoben wird, weiterhin vorhanden ist, zum Beispiel in Köln. Die Ausgleichsabgabe für sich führt mit Sicherheit nicht zu einem Auszug, weil der Subventionsvorteil in vielen Fällen nicht mehr vollständig abgeschöpft wird und in anderen Fällen in der Regel eine frei finanzierte Wohnung nicht billiger zu haben ist. Es kann natürlich sein, dass in dem einen oder anderen Fall, in dem ein latenter Umzugswunsch vorhanden ist, die Ausgleichsabgabe einen zusätzlichen Grund bietet und es dann zu Auszügen führt. Die Zahlen, die wir gehört haben, zeigen aber, dass es nicht in dramatischer Weise der Fall ist. Der Anteil bei den Leistungspflichtigen, die umziehen, ist sogar noch geringer ist als bei den anderen.

Bislang ist noch nicht die Frage angesprochen worden, ob die Einkommensstruktur ein guter Indikator für die sozialen Verhältnisse in einem Gebiet ist. Das wird in der wissenschaftlichen Diskussion sehr häufig gleichgesetzt. Wenn ich mir den Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung ansehe, dann stelle ich fest, dass die höchste Armutsquote im Bereich der allein Erziehenden besteht, und zwar insbesondere allein erziehende Frauen mit mehreren Kindern. Mir erschließt sich die These nicht, dass gerade die allein erziehenden Frauen, die aufgrund ihrer Armut besonders häufig zu den Sozialwohnungsberechtigten gehören und besonders stark auf belegungsgebundene Wohnungen angewiesen sind, zu einer sozialen Instabilität beitragen. Das Gleiche gilt für eine zweite Gruppe, die auch mit einem hohen Armutsrisiko behaftet ist, nämlich alte allein stehende Frauen, die auf eine Witwenrente, die ja nur 60 % der Altersrente beträgt, angewiesen sind und aufgrund aller Faktoren, die Sie auch kennen, zum Beispiel fehlende Vereinbarkeit von Familie und Beruf, nur ein geringes eigenes Einkommen haben. Auch bei dieser Gruppe kann ich nicht erkennen, dass sie zu einer Instabilität in einem Gebiet führt. Trotzdem wird in der Diskussion Einkommensarmut und Einkommensart, nämlich Transfereinkommen - dazu gehören die Sozialhilfe, das Arbeitslosengeld und die Renten -, gleichgesetzt mit sozialer Instabilität. Das halte ich für eine zu kurz gegriffene Argumentation. Ich bitte Sie, darüber einmal nachzudenken.

Natürlich gibt es Gebiete, in denen schwierige soziale Verhältnisse bestehen. Diese bestehen aufgrund einer Vielzahl von Faktoren. Es ist richtig, dagegen etwas zu tun. In dem ein oder anderen Fall mag es sinnvoll sein, zu sagen, damit wir die benachteiligten Bevölkerungsgruppen nicht räumlich auf bestimmte Gebiete konzentrieren, nehmen wir bestimmte Gebiete aus der Ausgleichsabgabe heraus, wobei die Hoffnung besteht, dass wenigstens ein kleiner Teil, der umzugsbereit ist, aber nicht umzieht, wenn die Ausgleichsabgabe nicht erhoben wird, bleibt. Diese Möglichkeiten bestehen schon heute in ausreichendem Maße. Ich frage mich, warum man flächendeckend auf dieses Instrument verzichten will.

Ich möchte abschließend auf einen Punkt hinweisen, der noch nicht angesprochen wurde, nämlich zu überlegen, ob man die Ausgleichsabgabe beziehungsweise die Freistellung nicht in gewisser Weise nutzen sollte. Es geht darum, die räumliche Konzentration von benachteiligten Gruppen zu verhindern, indem man eine bestimmte Wohnung fördert, aber Belegungsrechte einer anderen Wohnung erwirbt. Es stellt sich die Frage, ob man das Instrument der Freistellung von der Ausgleichsabgabe im Zusammenhang mit

dem Instrument, das uns das Wohnungsbauförderungsgesetz inzwischen gibt, nämlich Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft, nutzen kann, um eine räumliche Umverteilung der belegungsgebundenen Wohnungen zu erreichen, also bestimmte Gebiete freizustellen.

Nun möchte ich noch etwas zur Segregation sagen. Wer Segregation vermeiden oder abmildern will, der darf seinen Blick nicht nur auf die Gebiete, in denen sich die armen Gruppen und die benachteiligten Gruppen konzentrieren, richten, sondern muss auch sagen, wohin diese Gruppen sollen. Segregation ist nicht nur Konzentration von Armen, sondern eine Segregation von Armen steht einer Konzentration von Bessergestellten gegenüber. Wir haben also nicht nur die Konzentration von Armen, sondern auch andere Konzentrationen. Das ist das eigentliche Problem. Das heißt, wenn ich nicht will, dass zum Beispiel in Chorweiler nur die benachteiligten Gruppen wohnen, dann muss ich mir überlegen, wie ich an andere Bestände herankomme. Segregationspolitik heißt, die ganze Stadt in den Blick zu nehmen. Die Ausgleichsabgabe stellt ein kleines Instrument dar, über das man nachdenken sollte, indem man versucht, die Öffnung anderer Märkte zum Beispiel über Kooperationsverträge mit einer punktuellen Gleichstellung zu verbinden.

Ich bin der Meinung, wenn man die Abgabe nicht mehr will, dann sollte man sie gleich oder zum Beispiel in fünf Jahren abschaffen. Die Stufenlösung ist jedoch ein Verwaltungsmonstrum. Ich bin keine Verwaltungsfachfrau, weswegen ich mich diesbezüglich zurückhalte, aber das halte ich für ein Verwaltungsmonstrum.

Den Gesetzentwurf der SPD-Fraktion halte ich für nicht vollständig durchdacht. Es wird argumentiert - das ist nicht ganz von der Hand zu weisen -, dass die Einkommenssteigerungen teilweise nur nominal sind. Wenn ein Haushalt 1.000 € im Jahr mehr hat, dann bedeutet es nicht, dass auch die Kaufkraft um 1.000 € zugenommen hat. Wenn dem so ist und dem ist nicht vollständig zu widersprechen, dann ist es nicht logisch, zu sagen, ich nehme alles, was unter 60 % ist, heraus, und steige bei denen mit 60 % mit dem bisherigen Satz ein. Wenn es so ist, dass ein Teil der Einkommenssteigerungen nur nominal ist, dann muss man es insgesamt abflachen. Ich kann mir nicht vorstellen, dass eine Regelung, bei der bis 60 % - es gibt die Übergangsklausel mit 2 € plus dem zwölftel des Anteils, der die Grenze übersteigt, damit es ein bisschen geglättet ist, aber trotzdem steigt man mit mindestens 2 € ein - zunächst nichts zu zahlen ist, aber dann gleich 2 € mehr bei einer Überschreitung der 60-Prozent-Marke, sozial verträglich ist. Das führt zu Reibungsverlusten. Rechnen Sie das einmal genau nach. Wenn Sie schon glätten wollen, dann müssen Sie durchgängig glätten. Über 30 % würde ich noch mit mir reden lassen, aber alles andere ist sozial nicht vermittelbar.

**Hartmut Miksch (Architektenkammer NRW):** Frau Prof. Dr. Becker hat zu Beginn gesagt, als Vorletzter zu reden sei nicht einfach. Ich kann Sie beruhigen: Als Letzter wird es auch nicht einfacher, sondern wahrscheinlich noch schwieriger, denn viele Dinge sind bereits gesagt worden. Deswegen sehen Sie mir nach, wenn Sie das eine oder andere hören, was Sie im Laufe des Vormittags schon gehört haben. Einen Spannungsbogen gibt es zu dem Letztgesagten; ich werde eine etwas andere Position vertreten.

Der Wohnungsbau ist für die Kolleginnen und Kollegen, die ich zu vertreten habe - 30.000 in Nordrhein-Westfalen -, ein ganz wichtiges Betätigungsfeld. Ich meine, sagen zu können, es ist das wichtigste Betätigungsfeld für die große Mehrheit der Freiberufler und Angestellten. Deswegen werde ich zu den Fragen Stellung nehmen, in denen Gesichtspunkte der Architektur und des Städtebaus insgesamt eine Rolle spielen. Ich verweise vorweg auf unsere schriftliche Stellungnahme, die Ihnen vorliegt.

Bei der Frage, wie wir die mögliche Änderung in der Systematik der Ausgleichsabgabe beurteilen, haben für uns die Aspekte der ausreichenden Wohnungsversorgung, die ja heute mehrfach angesprochen wurde, der Zielgruppen des sozialen Wohnungsbaus und der sozialen Durchmischung innerhalb der Mieterstrukturen eine wichtige Rolle gespielt. Lassen Sie mich vorweg feststellen: Uns erscheint der von der Landesregierung geplante Ausstieg aus der Erhebung der Fehlsubventionierungsabgabe bis zum Jahr 2010 ein richtiger Weg zu sein. Diese Position würde ich gern an einigen Punkten erläutern.

In den letzten Jahren kam es zu deutlich verringerten Förderquoten im sozialen Mietwohnungsbau. Einerseits wurde die Förderquote insgesamt gesenkt. Zum anderen wurden gerade im Mietwohnungsbau wegen der nicht marktgerechten Konditionen in den Wachstumsregionen die Kontingente nicht abgerufen und deshalb zugunsten der Eigenheimförderung umgeschichtet. Wegen der Umstellung der Fördersystematik auf die vereinbarte Förderung kommt es zu deutlich verkürzten Belegungsbindungen von 15 oder 20 Jahren - auch das ist meiner Meinung nach ein wichtiger Faktor in der Überlegung - gegenüber 40 bis 45 Jahren in der Vergangenheit. Wenn heute die Erstbelegung von Wohnungen zielgerichtet erfolgt, dann sinkt bei diesen kurzen Bindungszeiten die Wahrscheinlichkeit, dass der Mieter während der Bindungsfrist zum Fehlbeleger wird, nachdrücklich. Diese grundlegend geänderten Förderkonditionen machen aus unserer Sicht die Erhebung einer Ausgleichsabgabe entbehrlich.

Bisher besteht eine Leistungspflicht bereits bei einer Einkommensüberschreitung von 20 %; auch das ist heute schon angesprochen worden. Dies hat dazu geführt, dass alleine schon aufgrund der normalen Lohnsteigerung viele einkommensschwächere Mieter eine Fehlbelegungsabgabe entrichten mussten, obwohl sich ihr Realeinkommen inflationsbereinigt gar nicht erhöht hat. Dies hat drei Konsequenzen: Erstens verschärft sich die wirtschaftliche Situation der betroffenen einkommensschwächeren Haushalte, zweitens sehen sich Mieter veranlasst, ihren Wohnstandort zu verlassen, und drittens ist die Akzeptanz der Fehlbelegungsabgabe äußerst gering.

Dabei sind gerade die Mieter, die ihre Einkommenssituation aufgrund der beruflichen Entwicklung verbessern konnten, ein sehr wichtiger Personenkreis. Das ist heute von keinem Vortragenden bestritten worden. Natürlich gibt es - hier kann ich Frau Sinz nur zustimmen - nie nur einen Grund, der einen dazu bringt, seinen Wohnstandort zu verlassen. Es sind immer mehrere Gründe, aber häufig ist die Fehlbelegungsabgabe der Tropfen, der das Fass zum Überlaufen bringt. Diese Mieter können zu einer erheblichen Verbesserung der sozialen Stabilität und zum Funktionserhalt der Quartiere beitragen, wenn sie in ihrem bisherigen Wohnumfeld verbleiben und dort zu den gleichen Kosten wie andere Sozialmieter weiter wohnen können.

Zurzeit sind - ich hoffe, die Prozentzahlen stimmen - nur 10 bis 11 % der preisgebundenen Wohnungen fehlbelegt. Die Gesamtzahl aller Haushalte in Sozialwohnungen muss aber einer Einkommensprüfung unterzogen werden, um die betroffenen Haushalte herauszufiltern - Stichwort: Verwaltungsaufwand -. Je höher der Eingangswert für die Begründung der Leistungspflicht wird, umso mehr sinkt logischerweise die Anzahl der Fehlbeleger, während der anteilige Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Abgabe steigt. Der erforderliche Bürokratieaufwand steht dann, wie wir meinen, in keinem Verhältnis mehr zu den Einnahmen und dem erwarteten Effekt aus der Fehlbelegungsabgabe. Bisher reden wir landesweit über 7,2 Millionen €. Das ist das, was die beiden Vorschläge im Endergebnis ergeben. Ich finde, 7,2 Millionen € sind ein Wert, den man im Zweifel verkraften kann. Es erscheint uns daher sachgerecht, bei einer sukzessiven Anhebung der Einkommensgrenzen die Fehlbelegungsabgabe dann auszusetzen, wenn zwischen Einnahmen und Verwaltungsaufwand keine angemessene Relation mehr besteht.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, lassen Sie mich nun zu einem wichtigen Gesichtspunkt kommen, nämlich zu der Frage, ob die vorliegenden Gesetzentwürfe nennenswerte Auswirkungen auf die Situation der Versorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen mit preiswertem Wohnraum haben. Ich meine, sie werden es nicht haben. Die Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung dieser Einkommensgruppen liegen unserer Meinung nach woanders. In den Wohnungsmärkten der alten Industrie-regionen Nordrhein-Westfalens gibt es insbesondere wegen der anhaltenden Abwanderung der Einwohner beachtliche Entspannungstendenzen. In den strukturschwachen Regionen des Landes mit schrumpfender Wohnbevölkerung, hoher Arbeitslosigkeit und zunehmenden Wohnungsleerständen führt weder der Verlust von Bindungen im sozialen Wohnungsbau noch die Zunahme des Bevölkerungsanteils, der Anspruch auf eine Sozialwohnung hat, zu einer Veränderung der Versorgungssituation. In den wirtschaftlichen Wachstumsregionen der Rheinschiene und den solitären Verdichtungsgebieten der Universitätsstädte - es gibt darüber hinaus auch weitere - sehen wir allerdings einen erhöhten Bedarf an preiswerten Wohnraum für die unteren und mittleren Einkommensgruppen. In den Wachstumsregionen muss das Angebot an preisgünstigen und bezahlbaren Mietwohnungen im Interesse der Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte und der Wohnungsversorgung dieser Einkommensgruppen deutlich erhöht werden. Die Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau müssen insgesamt deutlich verbessert werden. Hier geht es auch um steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und um das Mietrecht.

Insbesondere ist das Land bei attraktiven Förderkonditionen für den sozialen Mietwohnungsbau angesprochen. Die Städte und Gemeinden haben sich vorhin ein bisschen heraus getan, als es um die Frage der Grundstückspreise ging. Das Land solle mehr fördern, wenn die Grundstückspreise hoch sind. Auch hier meinen wir, dass sich Städte und Gemeinden stärker als bisher in der Flächenpolitik für den Mietwohnungsbau engagieren und ihre Bodenvorratspolitik und ihr kommunales Management verbessern sollten.

Ich komme zum Schluss: Die Fehlbelegungsabgabe verliert so oder so an Bedeutung. Als Steuerungsinstrument ist sie im Verhältnis zu dem erforderlichen Bürokratieaufwand für ihre Erhebung nicht geeignet. Um Wohnungsengpässe insbesondere in den Wachs-

tumsregionen Nordrhein-Westfalens zu vermeiden, müssen sich sowohl das Land Nordrhein-Westfalen als auch die Kommunen sehr viel stärker im sozialen Wohnungsbau engagieren.

**Vorsitzender Wolfgang Röken:** Herzlichen Dank. Gibt es dazu Nachfragen? - Das ist nicht der Fall.

Herzlichen Dank, meine Damen und Herren, für Ihre schriftlichen Stellungnahmen und Ihre mündlichen Ausführungen. Diese werden sicherlich bei den weiteren Beratungen im Ausschuss für Bauen und Verkehr und in den mitberatenden Ausschüssen eine Rolle spielen. Ich werde Ihnen das Anhörungsprotokoll nach Fertigstellung zuleiten mit der Bitte, falls aus Ihrer Sicht noch Anmerkungen erforderlich sind, diese dem Landtag mitzuteilen.

Ich schließe die heutige Sitzung, wünsche Ihnen eine angenehme Heimfahrt und eine gute Restwoche.

gez. Wolfgang Röken  
Vorsitzender

ba/20.03.2006/21.03.2006

330

