Landtag
Nordrhein-Westfalen
15. Wahlperiode

Ausschussprotokoll
APr 15/241
28.06.2011

Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr

16. Sitzung (öffentlich)

28. Juni 2011

Düsseldorf – Haus des Landtags

14:30 Uhr bis 16:20 Uhr

Vorsitz: Olaf Lehne (CDU) (Stellv. Vorsitzender)

Protokoll: Ulrike Schmick, Thilo Rörtgen (Federführung)

Öffentliche Anhörung

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW) **3**

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/1876

– Öffentliche Anhörung von Sachverständigen

Der Ausschuss hört hierzu die in der folgenden Tabelle aufgeführten Sachverständigen an.

Organisationen/Verbände	Sachverständige	Stellung-nahmen	Seiten
BLOCK I			
Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln	Michael Schleicher	15/724	3, 8, 11. 28
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen	Hartmut Miksch	15/735	4, 8, 29
BDB NRW, Düsseldorf	Ernst Uhing	15/707	6, 8
BLOCK II			
vdW Rheinland Westfalen, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf	Roswitha Sinz	15/705	9, 16, 29
BFW, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., Bonn	Rolf Schettler Gunnar Kissel	15/717	12, 15, 30 30
Haus & Grund NRW, Düsseldorf	Jürgen Upmeyer Erik Uwe Amaya	15/733	13 31
BLOCK III			
Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf	Bernhard von Grünberg Elisabeth Gendziorra	15/712	17 31
Mieterforum Ruhr e. V., Bochum	Knut Unger	15/740	19, 24, 25, 32
WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum	Wolfgang Kiehle	-	21, 27, 33

Weitere Stellungnahmen	
Städtetag Nordrhein-Westfalen	15/706
Städte- und Gemeindebund NRW	15/715
Amt für Wohnungswesen, Dortmund	15/714

* * *

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Meine sehr verehrten Damen und Herren! Ich darf Sie recht herzlich im Landtag Nordrhein-Westfalen willkommen heißen.

Ich eröffne die öffentliche Anhörung zu folgendem Punkt:

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGÄndG NRW)

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksache 15/1876

– Öffentliche Anhörung von Sachverständigen

Ich begrüße die Sachverständigen, die gekommen sind, um hier mit uns diese Anhörung durchzuführen, und danke Ihnen für Ihr Kommen. Ich freue mich, dass Sie unserer Einladung gefolgt sind und nun an dieser öffentlichen Anhörung teilnehmen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, zunächst möchte ich noch eine Sache korrigieren. Bis dato war Frau Demirel Mitglied dieses Ausschusses Bauen, Wohnen und Verkehr. Diese ist nun durch Herrn Kollegen Atalan ersetzt worden. Herr Atalan, ich darf Sie recht herzlich in diesem Ausschuss willkommen heißen.

Die Ausschussmitglieder möchten dieses wichtige Thema der Landespolitik und die sich daraus ergebenen Fragen für die Wohnungspolitik in unserem Land hier und heute mit Ihnen erörtern. Die Anhörung führen wir unter Einbeziehung des Ihnen vorliegenden Fragenkatalogs durch.

Wir werden ja gleich in diese Thematik einsteigen, sodass ich auf weitere Erläuterungen im Interesse einer zügigen Abwicklung der Anhörung verzichten möchte.

(Es folgen organisatorische Hinweise.)

Ich rufe Block I auf.

Michael Schleicher (Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ich darf mich als Leiter des Amtes für Wohnungswesen im Wesentlichen auf die Stellungnahmen meines Kollegen aus Dortmund und auch des Städtetages beziehen, weil im Grunde genommen gar kein Unterschied besteht. Wir vertreten alle die gleiche Meinung zu diesem Thema, indem wir das Gesetz begrüßen, dass wir sagen, es war schon längerer Zeit von uns – Städtetag – gefordert, es wieder einzuführen.

Es hilft ganz gewaltig, die Situation zu verbessern und keinen Leerstand entstehen zu lassen, der durch die Tatsache, dass er nicht mehr instandgesetzt wird, nicht mehr dem Markt zur Verfügung steht. Es geht bei der Situation also nicht nur um die Frage der Zweckentfremdung, sondern auch um den Leerstand und den nicht mehr genutzten Wohnraum, den falsch genutzten Wohnraum, den vernachlässigten Wohnraum. Da entwickeln wir sogar größere Problembereiche.

Bei der Belegungsfrage – das steht auch sehr eindeutig in unseren Papieren – geht es uns darum, nicht etwas gegen die Wohnungswirtschaft zu tun, sondern eher einen gemeinsamen Rahmen zu finden – das haben wir auch geschrieben –, was in vielen Städten schon passiert ist. Ich kann auch aus Köln berichten, dass wir eine Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft haben, dass vorrangig sogar die Wohnungswirtschaft die Wohnungen selbst belegen kann. Ich darf darauf hinweisen, in den meisten Großstädten – ich nenne hier einmal Hamburg mit 43 %, Köln mit 43 % – gibt es wohnberechtigte Einwohner.

Das bedeutet, dass man schon über Belegungspolitik reden muss, dass man eine Verhandlungsgrundlage braucht, um mehr Wohnraum entstehen zu lassen. Das heißt, die Öffnung Richtung Wohnungswirtschaft, die Belegungsrechte weitgehend an die Wohnungswirtschaft selbst zu geben, hat zwei Vorteile. Erstens, dass man sagt, die Hälfte einer Stadt ist fast berechtigt. Da kann es kaum einen falschen Benutzer für eine solche Wohnung geben. Man hat ein Auswahlrecht für fast 50 % der Einwohner einer Stadt. Zweitens öffnet man dadurch den Investitionsmarkt für diesen Bereich, fast der wichtigere Teil: Warum nicht wieder öffentlich gefördert bauen?

Der hier vorgelegte Gesetzentwurf ist dafür die Klammer. Deswegen sollte er auch als Klammer definiert werden. Das war früher schon so; früher hieß das dann § 5a Wohnungsbindungsgesetz, heute das einen anderen Namen. Aber im Prinzip hat schon die Regelung des alten § 5a dazu geführt, dass man Kooperationen gemacht hat, aufeinander zugegangen ist und miteinander geredet hat. Das bietet diese gesetzliche Regelung auch. Deswegen sind wir froh, dass es in dieser gesetzlichen Regelung so vorgesehen ist.

Alle weiteren Detailfragen sind in den drei Stellungnahmen, die ich genannt habe – Dortmund, Städtetag und Köln –, im Detail erläutert. Ich glaube, dass kann man besser nachlesen, als dass ich Sie damit weiter aufhalte.

Hartmut Miksch (Präsident der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Herr Vorsitzender! Zunächst einmal Dank dafür, dass wir heute hier zu diesem Gesetzentwurf Stellung nehmen können. Der Architektenkammer ist seit vielen Jahren das Thema „Wohnen“ ein wichtiges Anliegen, insbesondere und nicht zuletzt das Wohnen für diejenigen, die auf dem freien Markt nicht zurechtkommen und Schwierigkeiten haben, adäquaten Wohnraum zu finden.

Dennoch will ich vorweg anmerken, dass wir grundsätzlich keinen zwingenden Handlungsbedarf für Regelungen zur Zweckentfremdung, Belegungsbindung sehen. Das

ist sicherlich mit einer Einschränkung zu versehen, da es bestimmte Bereiche in unserem Land gibt, in denen der Wohnungsmarkt nach wie vor so angespannt ist, dass möglicherweise dennoch Handlungsbedarf besteht. Ich sagte, wir sehen keinen zwingenden Handlungsbedarf, lehnen aber die Regelungen, die hier vorgesehen sind, auch nicht grundsätzlich ab.

Wir haben uns seinerzeit dafür eingesetzt, dass die Zweckentfremdungsverordnung und auch die Überlassungsverordnung abgeschafft wurden, weil wir auf dem Wohnungsmarkt eine Entspannung und durchaus auch die Nachteile, die solche Regelungen haben können, gesehen haben.

Lassen Sie mich zum Mieterbelegungsrecht anführen, dass wir der Meinung sind, dass grundsätzlich sozialer Wohnraum an Wohnberechtigungsscheininhaber vergeben werden muss. Damit ist eine der ganz wichtigen Voraussetzungen nach unserer Meinung erfüllt. Im Übrigen mag erstaunlich sein, dass auch in einer reichen Stadt wie Düsseldorf 40 % der Bewohner Wohnberechtigungsscheininhaber sind, die das durchaus auch in Anspruch nehmen können.

Da ist die Frage, inwieweit Zwangsmaßnahmen an solchen Stellen tatsächlich Vorteile verschaffen. Wir haben die Sorge, dass gerade in solchen Märkten, die angespannt sind, das Interesse daran, neuen sozialen Wohnungsbau zu betreiben bei einer Verschlechterung der Belegungssituation, durchaus nachteilige Auswirkungen haben kann. Ich glaube, das ist das Gegenteil von dem, was wir gemeinsam erreichen müssen, nämlich ausreichend bezahlbaren Wohnraum nicht nur in den Orten und Städten zu haben, die keinen so großen Druck auf den Wohnungsmarkt haben, sondern auch in den Städten, in denen der Markt eng ist.

Zur Zweckentfremdung einige Anmerkungen. Auch hier mag es in bestimmten Gebieten unseres Landes wie der Rheinschiene durchaus Regelungsbedarf für Zweckentfremdung geben. Wir sehen allerdings in vielen übrigen Bereichen das gegenteilige Verfahren, nämlich dass Büroraum zu Wohnraum umgenutzt wird, weil sich unterdessen auch bei den Investoren herumgesprochen hat, dass sich Wohnraum sicherer und dauerhafter vermieten lässt, als das im Zweifel bei Büroimmobilien der Fall ist. Ich glaube, hier braucht man eine ausgewogene Handhabung eines solchen Instrumentariums, um nicht kontraproduktiv einer bestimmten Entwicklung entgegenzuwirken.

Wenn man zu solchen Regelungen kommt, dann ist allerdings unsere eindeutige Feststellung, dass diese Regelungen auf eng begrenzten Teilmärkten durch kommunale Regelungen erfasst werden sollen. Denn wir sind der Überzeugung, dass gerade im Bereich der Kommunen am besten das Wissen vorhanden ist, wie man auf bestimmte Situationen reagieren will. Deswegen halten wir ein Satzungsrecht der Kommunen für die richtige Antwort.

Zusammenfassend will ich anmerken, dass wir wirkliche Vorteile in den beabsichtigten Regelungen nicht sehen, sie aber auch nicht ablehnen. Auf keinen Fall sollte es zu einer erneuten landesweiten Regelung kommen. Wenn Änderungsnotwendigkeit gesehen wird, dann sollten die Kommunen die Möglichkeit zu Festlegungen haben,

um entsprechenden Fehlentwicklungen gegensteuern zu können. Ansonsten verweise ich auf unsere schriftliche Stellungnahme.

Ernst Uhing (BDB NRW, Düsseldorf): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. Nordrhein-Westfalen dankt Ihnen dafür, dass wir hier unsere schriftliche Stellungnahme entsprechend verbal ergänzen dürfen, wobei ich direkt um Nachsicht bitte. Denn aufgrund der kargen Zeit im Vorhinein war es uns nicht möglich, den Fragenkatalog als solchen dezidiert zu beantworten. Wir haben uns auf wesentliche Änderungen in einzelnen Paragrafen konzentriert, dabei aber natürlich nicht verabsäumt, mal nach links oder rechts zu schauen. So sind im Wesentlichen – so meine ich – die von uns zu beantwortenden relevanten Fragen beantwortet, was aber nicht heißt, dass ich natürlich für Rückfragen im Anschluss an die Anhörung gern zur Verfügung stehe.

Bevor ich unsere Stellungnahme mündlich erläutere, möchte ich allerdings drei Dinge als grundsätzlich vorausschicken.

Erstens. Wir werden einer Wiedereinführung einer wie auch immer gearteten Verordnung, sei es die Überlassungs- oder Zweckentfremdungsverordnung, die seit 2005 bzw. 2006 außer Kraft gesetzt wurde, nicht das Wort reden. Das sind für uns Relikte vergangener Zeiten. Ich glaube, ich muss im Einzelnen jetzt nicht erläutern, warum und wieso. Die haben uns lange genug beschäftigt und im Vollzug seinerzeit wenig gebracht.

Zweitens. Ja, wir sind für kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte im Sinne von Vereinbarungen von vor Ort, wie wir es vorhin auch schon aus Köln gehört haben, im Sinne einer größtmöglichen Gestaltungs- und Handlungsfreiheit für Eigentümer und Kommunen. Da, wo das gemacht wird – wir reden seit Längerem über kommunale Handlungskonzepte –, wären eigentlich Satzungskonstrukte überflüssig. Da, wo das nicht gemacht wird, kann man darüber nachdenken. Da sind im Sinne dessen, was der Präsident der Architektenkammer gesagt hat, die Handelnden vor Ort diejenigen, die die Wohnungsteilmärkte am besten beurteilen können.

Drittens. Das kann ich Ihnen nicht ersparen. Es ist eigentlich nicht unsere Baustelle hier heute, aber wir werden nicht müde, immer wieder darauf hinzuweisen: Wir glauben, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau auf einer soliden gesetzlichen Grundlage nur dann wirklich funktionieren kann, wenn ihm die entsprechenden finanziellen Mittel zugeführt werden. Wir sind der Meinung, das, was wir im Moment zur Verfügung gestellt bekommen, ist zu wenig. Ich nenne jetzt keine Summe, will aber nicht verabsäumen, das wenigstens gesagt zu haben.

Ich komme zu unserer Stellungnahme. Zu § 17 und zum Thema „Mieterbenennungsrecht per Satzung“. Satzung als Ultima Ratio - ich sagte es schon - kann nur dann funktionieren, wenn nichts anderes mehr geht. Insbesondere in Ballungsgebieten, aber natürlich auch in Teilbereichen schrumpfender Märkte mit einem hohen Anteil von Haushalten niederschwelliger Einkommensbezieher und in Wohngebieten mit sozialen Missständen sowie besonderem Entwicklungs- und Erneuerungsbedarf könnte der Zugang zum preisgebundenen Wohnungsbau hier nur in Teilmärkten er-

leichtert werden. Inwieweit dem Ausbluten von Wohnungsteilmärkten mit sozialen Missständen hier entgegengewirkt werden kann, das ist die Frage. Das müsste sich zeigen. Da sind wir eher kritisch eingestellt.

Zum Thema „Vermieterselbstverpflichtung“ muss ich nicht mehr viel sagen. Das passt zum Thema „kommunale Handlungskonzepte“. Das sehen wir als richtiges Signal an.

Zu § 19, Freistellung von Belegungsbindungen. Das ist im Sinne der Forderung, eventuell mit Satzungen zu arbeiten, durch die Streichung des Abs. 2 und die gleichlautende Erweiterung der Nr. 4 des Abs. 2 ein richtiges Signal, wobei uns wichtig ist: Die Möglichkeit der Freistellung bleibt dabei erhalten. Sie ist im neuen Abs. 2 im Wesentlichen an den aus dem alten Abs. 3 bekannten Antragstatbeständen gebunden, sodass das nicht verloren geht. Auch hier muss kritisch nachgefragt werden, inwieweit dadurch gewachsene Mieterstrukturen erhalten werden können oder inwieweit die Weitergabe öffentlicher Fördergelder an die Mieter – nicht die Gelder selbst, aber die sich daraus ergebenden Vorteile –, zum Beispiel durch umfassende Modernisierung, barrierefreies, barrierearmes Bauen, energetisches Nachrüsten der Altbausubstanz, wirklich funktioniert.

Zu § 21, zur Zweckentfremdungsgenehmigung. Wir sind schon der Meinung, dass die Klarstellung in § 21 Abs. 3 Satz 2 ein bisschen klarer hätte ausfallen können. Im Grunde genommen ist es so, dass bei Wegfall des öffentlichen Bindungsinteresses eine Zweckentfremdungsgenehmigung dadurch möglich bleibt. So haben wir es verstanden. Inwieweit das tatsächlich juristisch dann so durchsetzbar ist, wird die Frage sein.

Zum Thema „Nachwirkungsfrist“ noch ein paar Sätze. Im Grunde genommen gibt es die schon für den selbstgenutzten Wohnungsbau. Insofern fanden wir es konsequent, dass das grundsätzlich eingeführt wird.

Zu § 40, zur kommunalen Satzungsermächtigung und zum Zweckentfremdungsverbot. Auch da Satzung als Ultima Ratio. Das ist sicherlich da der richtige Weg, wo kommunale Handlungskonzepte und Vereinbarungen nicht greifen oder gar nicht erst entstehen. Allerdings muss auch hierzu kritisch hinterfragt werden, ob das auf den angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen dazu führt, dass gezielt Zweckentfremdung entgegengewirkt werden kann. Ob das im Sinne städtebaulicher Planungen und Qualitäten letztlich dazu führt, zum Beispiel durch Einbindung nicht störenden Kleingewerbes, zum Ziel zu kommen, das ist für uns nach wie vor die große Frage.

Ich weiß natürlich, woher die Befristung mit den fünf Jahren kommt, nämlich alle fünf Jahre diese Gesetze auf den Prüfstand zu stellen. Wenn man es machen würde, dann sollte man über die Befristung nachdenken und eventuell auf sieben bis zehn Jahre gehen. Zweimal fünf Jahre wäre vielleicht das richtige Signal.

Ansonsten sehen Sie, dass auch wir, auch im Sinne dessen, was meine Vorredner gesagt haben, die ganze Geschichte als „sowohl als auch“ sehen, nämlich alles, was mit Satzung zu tun hat, als eine Möglichkeit des Handelns zu sehen, aber auch immer vor dem Hintergrund, größtmögliche Freiheit zu geben.

Soweit meine Ausführungen.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Damit ist Block I abgeschlossen. – Gibt es Fragen an die Sachverständigen?

Bernhard Schemmer (CDU): Ich habe an die Architektenkammer, an Herrn Miksch, und an den BDB, an Herrn Uhing, eine Frage: Müsste man, wenn man ein solches Gesetz macht, nicht präziser beschreiben, was angespannte Wohnungsmärkte sind? Ich bin ein großer Freund von kommunalem Tun, aber das darf nicht willkürlich sein. Das ist so jetzt nicht ausgesprochen worden. Wie bekommt man hin, dieses Satzungsrecht, wo es vielleicht mal sinnvoll sein würde, zum Beispiel auf angespannten Wohnungsmärkten, nur da zu machen und nicht ansonsten eine gewaltige Bürokratie aufzubauen?

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Gibt es weitere Fragen? – Das ist nicht der Fall.

Michael Schleicher (Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln): Herr Schemmer, ich denke, das ist aus kommunaler Sicht die Frage, die Verantwortlichkeit an kommunale Politiker zu stellen, die ihren Markt einschätzen müssen. Ich behaupte mal, dass sie das können.

Hartmut Miksch (Präsident der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Ich will dazu Folgendes deutlich sagen. Ich denke, dass gerade auf der kommunalen Ebene der Sachverstand und das Wissen über die Quartiere vorhanden sein müssten, die in einen solchen Bereich einzuordnen sind und bei denen man entsprechende Maßnahmen trifft.

Ich will aber noch eins dazu sagen. Ich glaube gerade, dass es im kommunalen Bereich verankert sein muss, weil man im Zweifel mit Maßnahmen, die man hier ansetzt, auch Nachteile schaffen kann. Diese Abwägung, die dort passieren muss, kann nur im kommunalen Bereich liegen.

Ich glaube nicht, dass es eine Frage sein kann, was angespannte Wohnungsmärkte sind, wenn man es so verankert im kommunalen Bereich, sondern die Frage werden dort die Politiker zu entscheiden haben, die für diese Stadt entscheiden. Es müsste mit dem Teufel zugehen – wenn ich das mal so sagen darf –, wenn die ihre Quartiere nicht kennen würden und nicht wüssten, was unter einem angespannten Wohnungsmarkt zu verstehen ist. Ich nehme mal als Beispiel Düsseldorf. Da können Sie bis auf Ausnahmen den gesamten Markt als angespannt betrachten, weil dort Leute, die ein normales Einkommen haben, auf dem normalen Markt nicht zurechtkommen.

Ernst Uhing (BDB NRW, Düsseldorf): Herr Schemmer, ich denke, die Frage ist auch aus meiner Sicht weitestgehend beantwortet. Ich kann mich nur dem anschließen, was meine Vorredner hier gesagt haben.

Ich habe gesagt, Satzung kann in dem Sinne nur als Ultima Ratio angesehen werden. Das heißt mit anderen Worten: Wenn die Player vor Ort nicht das Wissen und die Ahnung über ihre Wohnungsmärkte, und zwar insbesondere – darum geht es hier – über die Teilmärkte hätten, dann würde jedes wie auch immer geartete Satzungsrecht ins Leere laufen. Von daher machte das keinen Sinn. Deshalb würde ich eher dem das Wort reden zu sagen: Es macht nur Sinn, wenn man es auf die kommunale Ebene und auf die Leute vor Ort überträgt, die tatsächlich die Ortskenntnis und auch das Wissen um die Teilmärkte haben, um hier entsprechend handeln zu können.

Es war gerade in der Vergangenheit immer das Problem, dass das nicht so war, dass man das über ganz Nordrhein-Westfalen relativ gleich gesehen hat. Das hat uns mehr behindert, als es uns geholfen hat.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Gibt es weitere Fragen in Block I? – Das ist nicht der Fall. Dann kommen wir zu Block II.

Roswitha Sinz (vdW Rheinland-Westfalen, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren Abgeordnete! Auch wir danken für die Einladung. Wir haben eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, aus Zeitgründen die Fragen nicht beantwortet. Nun möchte ich darauf summarisch in zwei Aspekten eingehen. Denn im Grunde hätte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Fragen genauso beantwortet wie die Architektenkammer. Insofern kann ich in diesem Fall voll auf die Beantwortung verweisen.

Aber lassen Sie mich zwei Aspekte als Begründung für unsere differenzierte Position zu dem Gesetzentwurf darlegen.

Vom Grundsatz her sieht auch der Verband keinen Handlungsbedarf, diese Instrumente wieder zu erneuern und fortzuführen, vielleicht aus etwas anderer Begründung als mein Kollege. Wir halten die Instrumente nicht mehr für zeitgemäß. Ich möchte aber betonen, dass es sie in der Vergangenheit aus eigener Kenntnisnahme und stadtentwicklungspolitischer Praxis, nämlich zuzeiten des Wachstums und des Drucks eines allgemeinen Wachstums, gegeben hat. Ich habe immer die Stadtentwicklung des Severinsviertels vor Augen und weiß, was dort an Druck auf dieses Gebiet gelaufen ist im Hinblick auf Umwandlung, im Hinblick auf Zweckentfremdung.

Von daher bestätige ich, dass es richtige Instrumente zu dieser Zeit waren, aber ich denke, sie geben heute nicht mehr die richtige Antwort auf die Probleme, die es heute gibt. Damit will ich nicht leugnen, dass die Problemstellungen vorliegen so, wie sie als Begründungen für die beiden Instrumente aufgeführt werden. Dennoch halten wir sie nicht für die richtigen Antworten.

Wenn wir dennoch differenziert geantwortet haben, dass wir bei dem Thema der Zweckentfremdung zustimmen, dann deshalb, weil wir auch hier auf die kommunale Verantwortung setzen, auf die doch schon weitgehend eingeübte Kooperation, auf dessen Grundlage der kommunalen Handlungskonzepte Wohnungswirtschaft und Kommune in der Regel gemeinsam marschieren. Da setzen wir auf die kommunale

Verantwortung und sagen: Gut, wenn es mit kommunalem Satzungsrecht läuft, dann soll es so sein.

Es gab die Frage, ob es die Wohnungswirtschaft in der Vergangenheit berührt hat. Ich kann sagen: So gut wie nie. Denn unser Hauptzweck ist die Vermietung von Wohnraum und nicht Umwandlung. Deswegen hatten wir in der Vergangenheit keine Probleme damit, wenn wir sie in Zukunft vielleicht bekommen. Insofern setzen wir auf die Verantwortung, denn die Zeiten haben sich geändert. Es geht nicht um Umwandlung in Gewerbe oder andere Nutzungen, sondern es geht um eigentlich nicht erwünschten Leerstand und wie ich den beseitige.

Ich möchte hier einmal das Beispiel Bochum-Hustadt anführen, nicht gerade einfach für das kommunale Unternehmen dort. Weil dort in bestimmten Erdgeschosswohnungen Leerstand ist, gibt es die Idee, es wieder zum Leben zu erwecken, nämlich jungen Absolventen der nahen Universität ein Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Das wäre eine Umwandlung, die mit der Genehmigung für uns einfach nur kostenpflichtig wäre, eigentlich ein bisschen widersinnig, wenn man hier im Stadtumbaukonzept gemeinsam mit der Kommune an der Revitalisierung eines Quartiers arbeitet. Aber so sei es. Wie gesagt, wir setzen dort auf die Kommunen, dass es sinnvoll läuft.

Ich möchte gerne eine Frage – Entschuldigung, ich soll ja Antworten geben – in den Raum werfen. Aus der Beantwortung der Stellungnahme von Herrn Schleicher habe ich ein bisschen die Befürchtung, dass das dann nicht mehr quartiersweise möglich ist, sondern nur eine Gesamtkommune. Das würde ich für schlecht halten. Unser Plädoyer ist da sehr differenziert. Die Märkte sind nicht nur angespannt und entspannt; auch innerhalb einer Stadt gibt es sehr unterschiedliche Entwicklungen in den Stadtvierteln. Ich denke, da muss man das schon auf die Viertel bezogen machen. Darauf setze ich und hoffe, dass das kommunale Satzungsrecht so angewendet werden kann. Ich bin überzeugt, dass es dann Indikatoren gibt. Man kann das anhand der Anträge auf Umwandlung sehen. Ich denke, man findet sachgerechte objektive Indikatoren dafür.

Wenn unsere Zustimmung zur Zweckentfremdungsverordnung gegeben ist, dann ausdrücklich mit dem kommunalen Satzungsrecht. Eine landesweite Festlegung würden wir massiv ablehnen. Ich möchte hier nur an den Versuch oder die Praxis erinnern, zum Beispiel landesweit Gebietskulissen für die Förderung festzulegen. Ich denke – es gab vor Kurzem eine Sitzung –, es ist aus Sicht des Landes sehr schwierig, wissenschaftlich - in Anführungsstriche: scheingenau - landesweit bestimmte Dinge festzulegen. Ich empfehle, das den Kommunen zu überlassen.

Noch einen Aspekt zur Zweckentfremdung. Wie gesagt, das Problem ist anerkannt. Aber ich denke, dass weniger das Problem Umwandlung in Gewerbe und Büro besteht. Lassen Sie mich hier meine empirische Beobachtung 30 Jahre Kölner Südstadt, in der ich lebe und beruflich jede Straße immer wieder beobachte, darlegen: Mir ist keine Umwandlung in Wohnung/Büro bekannt, im Gegenteil, es ist Leerstand, der sich zieht. Es ist ein häufiger Wechsel. Jeder versucht, sich selbstständig zu machen in einem Büroraum im Erdgeschoss, der Nächste wandert, dann ist es wieder leer, bestimmte andere suchen feine andere Adressen.

Ich denke, da hat ein Strukturwandel in Büro und Handel stattgefunden, der heute nicht mehr so läuft. Es ist attraktiver, in Wohnraum zu investieren, und es verschwindet preiswerter Wohnraum, aber nicht wegen der Umwandlung zu anderer Nutzung, sondern weil es noch relativ preiswerter Wohnraum ist, der gut vermietbar ist. Unter energetischen Gesichtspunkten setze ich mal ein Fragezeichen. Der wird abgerissen oder umgewandelt in Eigentumswohnungen und extrem hochpreisig weiterverkauft.

Das ist das, was ich in der Kölner Südstadt beobachten kann, dass preiswerter Wohnraum verschwindet, aber deshalb, weil er durch hochpreisigen Wohnraum ersetzt wird. Ich denke, dass hier die Zweckentfremdung nicht hilft. Das ist eine Beobachtung, aber immerhin von innerstädtischen Gebieten. Ich denke, dass die auf viele andere Gebiete übertragbar ist.

Wir denken, dass das Thema „Mieterbenennung“ ein schlechtes Signal setzt und eigentlich den Bemühungen der letzten Jahre um Kooperation, um Belegungsvereinbarungen wieder einen Schlag versetzt. Da habe ich eine etwas andere Einschätzung. Ich weiß, dass es in Köln, in Dortmund und in vielen anderen Kommunen gut läuft, aber dieses kooperative Vorgehen ist leider noch nicht in allen Kommunen so gegeben. Die Benennung bei immer weniger Wohnungen wird nicht einfach. Es schafft nicht mehr Wohnraum. Wir haben Zweifel, dass dieser kooperative gute Geist, wie er – wie gesagt – in vielen Kommunen läuft, noch nicht in allen Kommunen zum Tragen kommt, und man sich dann mit einer Benennung, wenn sich eine Kommune nicht mehr anders zu helfen weiß, vielleicht kurzfristig eine Lösung herbeiruft, die aber langfristig eher nachteilige Wirkungen hat bzw. dies auch ein negatives Signal in die Landschaft setzt.

Auch hier müssen andere Instrumente her, um mehr Belegungsrechte zu schaffen, mehr Anreize zu setzen als ein Zwangsinstrument, das unseres Erachtens auch nicht mehr die zeitgemäße Antwort ist.

Soweit die besonderen Aspekte zu unserer Positionierung. Für Fragen stehe ich gern zur Verfügung.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Frau Sinz, Sie hatten eine Fragen an Herrn Schleicher gestellt. Deswegen möchte ich ihm, wenn er möchte, Gelegenheit geben, ein paar Sätze zu sagen.

Michael Schleicher (Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln): Wir sehen das auf das Stadtgebiet bezogen, aber wollen natürlich in der Darstellung, wie Frau Sinz das an einem Beispiel sich in den letzten 30 Jahren schon zum zweiten Mal entwickelnden Stadtteils gemacht hat, trotzdem individuell sehen. Denn die breite Fächerung von Problemlagen, auf die wir zugehen, müssen wir alle erfassen. Wir wollen dann nach unserem Vorschlag kommunale Regelungen finden, die das noch einmal untermauern.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Dann gebe ich jetzt das Wort Herrn Schettler vom BFW, Landesverband Nordrhein-Westfalen e V.

Rolf Schettler (BFW, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., Bonn): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren Abgeordnete! Meine Damen und Herren Kollegen! Vielen Dank auch vonseiten der freien Wohnungswirtschaft, dass wir unsere Position hier noch einmal deutlich machen können. Auch wir haben Ihnen schriftlich in kurzer Form unsere Positionen dargestellt.

Ich will Ihnen das jetzt nicht noch einmal vorlesen, sondern zusammenfassend sagen, dass wir diese Gesetzgebungsinitiative für nicht zielführend halten. Wir halten sie teilweise sogar für kontraproduktiv. Wir bedauern, dass nach wie vor doch erkennbar geringes Vertrauen in die Kraft der Märkte vorhanden ist. Wir befürchten, dass mit dieser Maßnahme insgesamt das Investitionsklima für Neubau gerade in den angespannten Wohnungsmärkten nicht besser, sondern schlechter wird. Insofern wird im Ergebnis, wie unser Verband findet, das Ziel nicht nur nicht erreicht, sondern die Erreichung des durchaus ehrenwerten Zieles erschwert.

Ich stimme Herrn Schemmer sehr zu, dass dieses Gesetz unerfreulicherweise eine ganze Anzahl von unbestimmten Rechtsbegriffen hat, die zweifellos die Rechtsprechung, wenn es so Gesetz würde, reichlich beschäftigen würde. Da ist zu Recht der Begriff der angespannten Wohnungsmärkte genommen worden. Die Damen und Herren Kolleginnen und Kollegen haben auf Ihre Frage dahingehend geantwortet, dass man das vor Ort schon wisse. Nur das ist keine Antwort, die man aus rechtsstaatlicher Sicht so geben kann. Eine solche Formulierung im Gesetz ist aus unserer Sicht nicht hinnehmbar.

Ähnliches gilt für den im § 17 Abs. 4 Änderungsentwurfsfassung vorkommenden Begriff „Ausnahmemöglichkeiten“ bei Wohnungsunternehmen, die bei der Wohnungsversorgung „behilflich“ sind. Auch das ist ein Rechtsbegriff, der für die Praxis – wie wir finden – wenig tauglich ist.

Insgesamt fragt man sich natürlich: Was ist der tiefere Sinn dieser Maßnahme? Es ist unverkennbar, dass eine Stoßrichtung auch auf die sogenannten Heuschrecken am Immobilienmarkt zielt. Wohlgemerkt: Die sind die nicht Mitglied im BFW, um das gleich deutlich zu sagen. Wenn dies gleichwohl die Zielrichtung sein sollte, dann weise ich doch darauf hin, dass der Landtag – sehr zu Recht – eine Enquetekommission zu diesem Thema eingesetzt hat. Diese Kommission arbeitet zurzeit.

Insofern finden wir es außerordentlich verfrüht, nicht abzuwarten, zu welchen Erkenntnissen diese Kommission kommt, sondern wir würden es sehr begrüßen, wenn man die Kommission zunächst ihre Arbeit machen ließe und danach die Schlussfolgerungen und Konsequenzen aus dieser Arbeit zieht.

Die Mittel des Ordnungsrechts, die in der Wohnungszwangswirtschaft nach dem Zweiten Weltkrieg sicherlich ihre Berechtigung hatten, passen nicht mehr in die heutige Zeit, um es ganz plakativ auf den Punkt zu bringen. Deswegen bin ich ein bisschen verwundert, dass der Deutsche Städtetag doch noch so viel Positives an dem Gesetz zu erkennen vermag. Denn mir ist offen gestanden – ich komme selbst aus dem mittleren Ruhrgebiet – keine Kommune bekannt, die tatsächlich den Wegfall von Zweckentfremdungsregelungen bedauert hat. Das ist ein Instrument mit einem ho-

hen bürokratischen Aufwand. Es ist absolut das Gegenteil von Entbürokratisierung und passt schon deshalb, glaube ich, nicht mehr in unsere Zeit.

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir nach dem Motto „Weniger ist mehr“, das besser wegzulassen.

Dabei möchte ich es für den Moment bewenden lassen, aber mit dem kleinen Schlusshinweis – Frau Sinz hat es richtigerweise angesprochen –: Das Wohl und Weh der Entwicklung unserer Innenstädte wird nicht von solchen Zwangsmitteln abhängen, sondern es wird davon abhängen, ob es gelingt, Innenstädte wirklich wirksam zu revitalisieren. Das fordert die Wirtschaft heraus, und die müssen partnerschaftlich einbezogen werden. Solche ordnungsrechtlichen Instrumentarien sind das Gegenteil davon. So wird Revitialisierung von Innenstädten nicht gelingen. Die guten Beispiele, die hier zu Recht angeführt worden sind, kooperative Vereinbarungen auf allen Ebenen, sind der richtige Weg. Dieses Gesetzes bedarf es nach unserer Einschätzung nicht.

Jürgen Upmeyer (Haus & Grund NRW, Düsseldorf): Herr Vorsitzender! Meine sehr verehrten Damen und Herren! Auch Haus & Grund NRW als Vertreter der privaten Wohnungswirtschaft bedankt sich sehr herzlich für die Möglichkeit zur Teilnahme an der heutigen Anhörung. Ich könnte es kurz machen und mich den Ausführungen von Herrn Schettler anschließen, denn er hat damit den Nagel auf den Kopf getroffen und auch unsere Position gut dargestellt.

Aus unserer Sicht scheint der Gesetzentwurf weniger von der Sache her geboten als vielmehr Absichtserklärungen geschuldet zu sein. Die Zweckentfremdungsverordnung ist für uns ein Instrument aus dem Dirigismus. Es mag seine Berechtigung gehabt haben, als die Wohnungsmärkte eng waren, aber seit ihrer Abschaffung hat sie – ich sage es mal etwas locker – ihre Zukunft hinter sich.

Wohnungen stehen leer, nicht, weil sie zweckentfremdet werden, sondern weil sie energetisch ertüchtigt werden müssen und hier der Markt die Sache regelt. Problem ist nicht der Leerstand von Wohnungen, sondern der Leerstand von gewerblichen Einheiten. Zusammen mit den Städten setzen wir hier auf die Freiwilligkeit und Information der Eigentümer bei der Quartiersentwicklung, aber auch auf die Wahrung der Eigentümerrechte. Ob die Satzungsermächtigung gebraucht wird – auch das klang in den Worten von Herrn Schettler an –, wird sich aus der Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände ergeben.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Ich habe zwei Wortmeldungen.

Jochen Ott (SPD): Herr Schettler, ich möchte nur auf eines eingehen: Man kann Dinge unterschiedlich bewerten. Aber Sie sind in der Tat der Meinung, dass sozusagen das uneingeschränkte Vertrauen in den Markt angesichts der Entwicklung der letzten Jahre gerechtfertigt ist, gerade im Bereich der Wohnungswirtschaft. Das erstaunt mich sehr. Denn man müsste mit ein wenig offenen Augen zumindest aner-

kennen, dass es durchaus die eine oder andere Fehlentwicklung mit hohen volkswirtschaftlichen Kosten gibt.

Die Frage ist, wer am Ende die Kosten bezahlt. Wir haben ein Standardmodell – das sehen wir jetzt bei Banken und bei Staaten –, dass der Steuerzahler das übernimmt. Es ist Ihr gutes Recht, zu beschreiben, wie Sie das sehen. Aber meine Frage ist: Halten Sie es für angebracht, das in einen allgemeinen Bürokratieabbau und in marktwirtschaftlichen Fragestellungen einzubetten?

Daniela Schneckenburger (GRÜNE): Ich habe zwei Fragen, einmal an Frau Sinz. Ich will nur für mich sicherstellen, Frau Sinz, dass ich das richtig verstanden habe. Ich habe mitgenommen, dass Sie eine Skepsis gegenüber dem Instrument „Zweckentfremdungsverordnung“ geäußert haben, Sie aber gleichzeitig darauf hingewiesen haben, dass es natürlich eine sehr differenzierte kommunale Situation in Nordrhein-Westfalen gibt. Das ist auch unsere Beobachtung.

Ich glaube schon, dass man an Indikatoren festmachen kann, wo Wohnungsmärkte entspannt und wo sie angespannt sind, beispielsweise an der Mietpreishöhe, die vor Ort erzielbar ist. In diesem Zusammenhang haben Sie auch gesagt, wenn, dann muss ein differenziertes Vorgehen möglich sein. Das heißt, wenn man sie als kommunale Satzungen gestaltet, müssen die Differenzierungsmöglichkeiten enthalten. Würde man eine landeseinheitliche Satzung gestalten wollen, dann müsste man auch Differenzierungsmöglichkeiten einbringen. – Ich entnehme Ihrem Nicken, dass das so richtig verstanden ist.

Insofern möchte ich gern eine Unterfrage anschließen. Sie haben auch gesagt – ich will das für mich noch einmal verifizieren –, dass die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen nach Ihrer Wahrnehmung von einer Zweckentfremdungsverordnung nicht betroffen ist, weil sie Wohnungswirtschaft ist – wie der Name schon sagt – und im Wesentlichen auf dem Markt mit dem Ziel auftritt, Mietwohnungsraum anzubieten. Sie haben also die Betroffenheit eingeschränkt.

Zweiter Punkt. Herr Schettler, es ging mir wie dem Kollegen Ott. Ich muss gestehen, im Gegensatz zu Ihnen habe ich seit 2008 das Vertrauen in die Selbststeuerungskraft der Märkte komplett verloren. Skepsis war vorher schon angebracht, aber seit 2008 habe ich das Vertrauen verloren. Als jemand, die auch Mitglied in der Enquetekommission ist, die Sie vorhin benannt haben, muss ich das auch für den Bereich der Wohnungswirtschaft bzw. der Finanzinvestoren sagen. Auch da geht mir inzwischen ein Stück Gläubigkeit in die Selbststeuerungskraft des Marktes ab.

Sie haben sich sehr klar und dezidiert gegen jegliche Regelung gewandt und darauf hingewiesen, dass die Kommunen keinerlei Interesse an einer Regelung haben können. Insofern würde mich interessieren, wie Sie einerseits die Stellungnahme der Stadt Köln, andererseits die hier vorliegende schriftliche Stellungnahme des Deutschen Städtetages bewerten, der ausdrücklich sagt: Wir hätten gern ein Steuerungsinstrument, um Engpässen in den Marktsegmenten in Nordrhein-Westfalen, denn Engpässe bestehen, entgegenwirken zu können.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Gibt es weitere Fragen? – Das ist nicht der Fall.

Rolf Schettler (BFW, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., Bonn): Mich traf sozusagen der erste Vorwurf, dieses Wort „Markt“ in den Mund genommen zu haben.

(Jochen Ott [SPD]: Falsch! Da haben Sie nicht richtig zugehört!)

Ich versuche, das in wenigen Worten zu beantworten.

Dass Fehlentwicklungen aufgetreten sind, das ist völlig unübersehbar.

(Jochen Ott [SPD]: Bitte für das Protokoll: Das reicht mir schon!)

Nur die Schlussfolgerungen, die daraus gezogen werden, sind nicht zwingend eine weitere Bürokratisierung, eine weitere ordnungsrechtliche Kategorie, sondern man kann durchaus das Regelwerk ein bisschen weiter fassen. Es sind Beispiele genannt worden, auch von Herrn Schleicher, nämlich freiwillige Vereinbarungen zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen. Das sind durchaus Maßnahmen, mit denen man dort Einfluss nehmen kann. Ich glaube nicht, dass man mit diesem Gesetzentwurf hier etwas Gutes bewirkt.

Um auch die zweite Frage zu beantworten. Man muss doch nicht alles mit den Mitteln des Ordnungsrechts regeln. Das ist doch die entscheidende Frage. Natürlich gibt es andere Möglichkeiten.

Wir haben auch die Sorge – das will ich ganz offen sagen, wenngleich uns das den Vorwurf einbringen wird, wir würden jetzt antikommunale Positionen vertreten –, dass eine solche gesetzliche Ermächtigung, kommunale Satzungen für diese Regeln zu schaffen, dann auch bei den vielen Gemeinden mit angespannten Haushaltslagen einen neuen Gebührentatbestand schafft.

Ich will das einfach nur andeuten als eine Sorge, die wir haben. Deshalb gebe ich Ihnen recht. Ich bin verwundert – das ist meine Reaktion auf die Stellungnahme des Städtetags –, dass es so gesehen wird. Denn alle Kommunen – ich wiederhole das –, mit denen wir zu tun haben, haben diesen Regelungen, die 2005/2006 abgeschafft worden sind, nicht nachgetrauert, weil man auf der Ebene unterhalb des Ordnungsrechts …

(Zuruf: Es fehlen ja Beweise!)

– Vielleicht kennen nicht alle die, die Sie meinen. Das mag sein. Ich berichte jetzt aus dem, was ich persönlich und wir in unserem Verband im Vorstand diskutiert haben. Da gab es nicht einen, der nun von einer Kommune berichten konnte, die diesem abgeschafften Instrumentarium nachgetrauert hat.

Im Übrigen sind alle Argumente, die hier genannt worden sind, richtig. Es ist nicht mehr das Problem, dass Wohnungen in Büroraum oder etwas Ähnliches umgewandelt werden, sondern das Gegenteil – das hat Herr Miksch auch überzeugend dargestellt – ist der Fall.

Noch einmal: Revitalisierung ist das Generalthema für unsere Innenstädte, die tatsächlich der Aufmerksamkeit aller handelnden Akteure, der Wohnungswirtschaft wie der Kommunen, bedürfen, und Revitalisierung braucht Flexibilität. Ein solches Gesetz mit einem weiteren ordnungsrechtlichen Instrumentarium ist das Gegenteil von Flexibilität. Das ist eine weitere Regulierung mit einem hohen bürokratischen Aufwand. Ich wiederhole das, auch wenn das nicht überall gern gehört wird.

Deswegen glauben wir, dass man mit weniger Regelungen mehr positive Energie, mehr Investition in die Revitalisierung, aber auch in den Neubau, durchaus auch Ersatzneubau, in den Innenstädten und in den Regionen, in denen angespannte Wohnungsmärkte vorherrschen, erzeugen kann, nicht durch ordnungsrechtliche Instrumentarien.

Roswitha Sinz (vdW Rheinland-Westfalen, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf): Ich werde gern auf die Nachfragen antworten, hoffe, dass ich die Antworten jetzt präziser formuliere.

Allgemein haben wir eine Skepsis gegen die Wiedereinführung der Zweckentfremdungsverordnung, weil wir meinen, dass aus der Vergangenheit die Sicht der Rentabilitäten und damit einhergehend der Umwandlungsdruck heute nicht mehr so gegeben ist, wie er in der Vergangenheit war. Dennoch möchten wir nicht ausschließen, dass es lokal vielleicht das eine oder andere Gebiet gibt, wo es angebracht ist. Ich denke da zum Beispiel an Stadtteile, welche man mit den Begriffen „Erneuerung“ und „Aufwertung“ bezeichnet, die preismäßig noch an einem unteren Level liegen. Ich möchte das revitalisieren, und die sind geprägt von überwiegend preiswertem Wohnraum, dann bedarf es eines sehr differenzierten Konzepts, und dann kann es eintreten.

Ich denke aber, solche Gebiete könnte nur die Kommune sehen, erkennen und wirklich begründet festlegen zu diesem Zweck. Deswegen unser Plädoyer für das kommunale Satzungsrecht. Dies aus Sicht der Landesebene zu machen, da sind wir sehr skeptisch.

Ich möchte es noch einmal wiederholen: Anhand des Indikatorenkatalogs, der die Angebots- und Bedarfssituation und damit die räumlichen Gebietskulissen für die Wohnraumförderung festgelegt hat, hat uns die Diskussion gezeigt – der existiert nun zwei Jahre –, dass sehr häufig die örtlichen Marktverhältnisse, die nicht so einfach in „angespannt“ und „entspannt“ zu differenzieren sind, nicht treffen, noch weniger, dass sie innerhalb einer Stadt die verschiedenen Entwicklungen trifft. Deswegen unser Plädoyer für ein kommunales Satzungsrecht in diesem Fall.

Es ist richtig, dass die Wohnungswirtschaft in der Vergangenheit davon nicht betroffen war, weil der Hauptzweck Vermietung von Wohnraum ist. Sie könnte aber zukünftig mehr davon betroffen sein, nicht, weil sie in andere Nutzungen umwandeln will, sondern weil das Thema „Leerstand“ ansteht. Ich habe in vielen entspannten Marktsituationen mit zunehmendem Leerstand zu tun. Entweder komme ich zu dem Schluss, ich muss die Wohnungen abreißen, das heißt, die Wohnungsanzahl verringern, oder ich versuche noch ein Konzept – wie gesagt: beispielhaft in Bochum-

Hustadt –, durch Umnutzung in Gewerberaum zu revitalisieren. Für beide Zwecke brauche ich dann aber eine Zweckentfremdung, wenn die Kommune dann für diesen Teil diese Vorbehaltsatzung beschließt. Das kostet die Wohnungswirtschaft dann Geld, das vielleicht für andere Maßnahmen fehlt.

Dennoch: Weil wir sagen, wir können nicht den gesamten Wohnungsmarkt in seiner gesamten Vielfalt in Nordrhein-Westfalen beurteilen – das sollen die Kommunen tun –, widersetzen wir uns in diesem Fall nicht und sagen: Wenn Zweckentfremdungsverordnung sein soll, dann bitte mit kommunalem Satzungsrecht.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Gibt es weitere Fragen? – Dann gehen wir schon zu Block III, und ich gebe Herrn von Grünberg vom Deutschen Mieterbund Nordrhein-Westfalen das Wort.

Bernhard von Grünberg (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): Meine Damen und Herren! Ich bin ein wenig verwundert, wenn hier gesagt wird, das passt doch nicht in die Zeit. Ich glaube, es wird nicht ganz anerkannt, in welchen Situationen die Städte zum Teil sind. Wir haben eine Situation, dass wir eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 34 % und bei den sogenannten minderverdienenden Haushalten von 50 % haben. Das heißt, wir sind jetzt schon dabei, dass sehr viele Menschen in den Städten kaum noch wissen, wie sie ihre Miete zahlen sollen.

Gleichzeitig haben wir riesige Herausforderungen im Rahmen der energetischen Modernisierung, im Rahmen des Altenumbaus, das heißt, es wird noch sehr viel teurer werden. Es wird deswegen auf jeden Fall Verdrängungstendenzen geben, weil es in den Städten diesen Wechsel geben wird, weil gebaut werden und es deswegen noch teurer wird, es aber gleichzeitig immer mehr Menschen geben wird, die den jetzigen Grad der Einkommen gar nicht halten können. Allein was die Rentenhaushalte betrifft, wissen wir, dass die Renten in Zukunft erheblich geringer sein werden. Das heißt, wir haben große Verteilungskämpfe auf den Wohnungsmärkten.

Wir haben eine Situation, dass der Bestand an sozialen Wohnungen dramatisch zurückgeht und gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnungen bei den Wohnungsämtern zumindest stagniert und höher wird. Das ist die ja die Grundvoraussetzung.

Deswegen sind wir schon sehr dafür, dass man genau schauen muss. Was die Zweckentfremdungsverordnung betrifft, so ist es nach wie vor so, jedenfalls in ganz vielen Städten, dass Gewerberaummieten nach wie vor über den Mieten von Wohnungen liegen. Das ist so. Sie brauchen sich nur die entsprechenden Mietspiegel anzuschauen. Deswegen ist es natürlich interessanter, an Gewerbe zu vermieten, wenn man es kann, als Wohnungen zu vermieten. Aus diesem Grund ist es nach wie vor so. Das ergibt sich jeweils aus dem Mietspiegel. Selbst wenn wir wegen verschiedener Gründe vielleicht einen Überhang von Gewerberaummieten – leider – haben – Abschreibungsgründe, bessere Verwaltungsmöglichkeiten –, weil Gewerbeflächen in der Regel größere Flächen sind etc., gibt es gleichwohl den Druck.

Wir sind der Auffassung, dass es schwierig ist mit kommunalen Satzungen, weil es, wie Sie gerade gehört haben, die Interessenvertreter natürlich auch auf lokaler Ebene gibt, erst recht. Unsere Erfahrung ist, dass es, wenn man es den Kommunen übergibt – da geht es ja um die Interessen der Mieter, die möglicherweise aus Regionen verdrängt werden, bzw. um die Mieter, die eine Wohnung suchen, die ein Vermieter nicht freigibt, weil er sie aus welchem Grunde auch immer leer stehen lässt –, dann massive Interessengegensätze gibt.

Deswegen bin ich der Auffassung, im Zweifel werden sich diese Interessen, die gerade formuliert wurden, auch in der Kommune durchsetzen, dass die sagen: Das wollen wir nicht; das geht auf unseren Geldbeutel. Wir möchten es gern so haben wie bisher, möglichst ohne Regelung, um uns durchsetzen zu können. Deswegen sind wir sehr für eine landesweite Regelung in den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Das ist in der Vergangenheit auch definiert worden. Es gab Gutachten, und dann ist das festgelegt worden. Es war nicht das Problem, dass man das festlegen kann, auch auf Landesebene mit entsprechenden Gutachten.

Wir haben dann immer folgende Situation gehabt. Bei einigen Städten – Sie können sich daran erinnern – im Ruhrgebiet war immer unklar, ob das eigentlich eine Stadt mit erhöhtem Wohnungsbedarf ist. Darüber kann man sich streiten. Wir sind der Auffassung, dass es bestimmte Regionen in einer Stadt gibt, die durchaus gefährdet sind, dass man sagt, in diesen Städten, wo wir das nicht allgemein feststellen können, sollen die Kommunen durchaus in der Lage sein, dafür bestimmte Regelungen satzungsmäßig hinzubekommen. Punkt eins.

Zweitens, Belegungsrechte. Es ist gesagt worden, 40 % der Menschen haben einen Wohnberechtigungsschein. Gleichzeitig haben wir das Problem, dass bei den Wohnungsämtern die Leute Schlange stehen und sagen: Auf dem Wohnungsmarkt bekomme ich aber nichts trotz 40 % Berechtigung. Ich bekomme nichts, weil ich viele Kinder habe, weil ich Migrant bin, weil ich in einer Schuldensituation bin usw. Bei den Kommunen gibt es ja Dringlichkeitslisten. Das wird nach Dringlichkeit untergebracht, hoffentlich ohne Ansehen der Person, sondern nur im Rahmen ihrer Dringlichkeit.

Da ist es so, dass bei massiv abnehmenden Belegungsmöglichkeiten und bei zunehmenden Problemfällen die Rechte der Kommunen in diesem Bereich gestärkt werden müssen. Sonst wird im Zweifel an erfolgreiche Akademiker vermietet, wo man schon weiß: Wunderbar, das ist ein Mieter, von dem nicht in irgendeiner Form ein Problem ausgehen wird. Deswegen nehme ich den. Was die Kommune dann mit den Menschen tut, die dringend auf eine solche Wohnung angewiesen sind, auch langfristig, das ist uns egal.

Deswegen sind wir sehr dafür, dass hier diese Erweiterung der Belegungsmöglichkeit der Kommune geschaffen wird. Das ist dringend notwendig.

Als Beispiel nenne ich die Stadt Bonn. Wir haben 3.500 Leute, die eine Wohnung suchen, und inzwischen nur noch 7.000 Wohnungen, wo wir Belegungsrechte haben. Sie können sich vorstellen, was das bedeutet. Das nimmt pro Jahr um 600 Wohnungen ab. Da können wir nicht nachbauen. Das heißt, in ein paar Jahren haben wir

überhaupt nichts mehr, was wir den Leuten anbieten können, und gleichzeitig haben wir die Menschen, die dringend eine Wohnung nachfragen.

Punkt drei. Die Frage der Instrumente, was kann ich gegen Instandhaltungsmängel tun, ist hier ganz wenig besprochen worden. Wir halten es für gut, dass das vorgelegt und erweitert wird. Unseres Erachtens muss es erweitert werden, zum Beispiel um Aufzüge, zum Beispiel um Schimmel, der immer wieder ein Streitpunkt ist – es ist jedenfalls nicht erkennbar, ob Schimmel darin enthalten ist –, zum Beispiel um Balkons. Entscheidend ist aber, dass diese Instrumente tatsächlich angewandt werden.

Ich sage mal von meiner Stadt Bonn, wo ich auch als Kommunalpolitiker damit zu tun habe: Es wird von allen anerkannt, man müsste eigentlich etwas tun. Aber das setzt, um das machen zu können, mehr Personal voraus, was der Kämmerer nicht genehmigt. Das setzt mehr Gutachterkosten und die Bereitschaft voraus, sich gegebenenfalls mit unangenehmen „Heuschrecken“ anlegen zu müssen. Das heißt, es ist viel Arbeit. Wenn das alles freiwillig ist – ihr könnt das machen, müsst es aber nicht –, dann macht es auch keiner.

Das heißt, es wird nur stark, wenn es dafür eine Verpflichtung gibt, auch für die Kommunen, die im Nothaushalt sind. Da kann nicht der Regierungspräsident sagen: „Ihr dürft das alles nicht“, weil wir ja wissen, welche katastrophalen Konsequenzen das für die kommunalen Haushalte hat, weil die Betroffenen oft Transferleistungsempfänger sind, für die dann gezahlt wird. Die wohnen dann in miesen Wohnungen, das wird alles noch von der Stadt bezahlt, und keiner kann etwas dagegen tun.

Deswegen sind wir in dem Bereich für eine Verschärfung von „kann“ weg zu „muss“ oder „soll“. Das ist für uns ganz entscheidend.

Knut Unger (Mieterforum Ruhr e. V., Bochum): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Auch wir bedanken uns für die Einladung. Es gibt eine schriftliche Stellungnahme. Ich kann allem, was mein Vorredner gesagt hat, zustimmen. Wir sehen diesen Gesetzentwurf als einen ersten Schritt, den wohnungspolitischen Werkzeugkoffer, den es mal gegeben hat, schrittweise wiederherzustellen, den Werkzeugkoffer, der in der letzten Wahlperiode massiv entleert wurde. Es geht jetzt darum, schrittweise Instrumente wieder einzuführen, die dort abgeschafft wurden, und natürlich zu sehen, dass man sie dabei modernisiert.

Hier wird eine Lösung für nur zwei Probleme angeboten. Die Einführung einer kommunalen Satzungsvollmacht sehen wir genauso wie der deutsche Mieterbund, dass es nicht zielführend ist, wenn es darum geht, tatsächlich die Geltung dieser Regelungen wieder in breitem Gebiet einzuführen. Es klingt gut, weil es kommunale Vollmachten gibt. Aber in der Praxis wird es dazu führen, dass nur sehr wenige Kommunen – es gibt ein paar Ausnahmen; sicherlich die Stadt Köln – solche Regelungen einführen werden. In der Fläche wird nichts geschehen. Das heißt, dieses Instrument würde ins Leere laufen. Deshalb plädieren auch wir dafür, dass es eine Gebietskulisse in beiden Fällen gibt.

Das heißt nicht, dass nicht daran gearbeitet werden sollte, dass die Kommunen bei der Umsetzung dieser Verordnung, dieser Zielsetzungen flexibler vorgehen können.

Aber das ist eine ganz andere Herangehensweise, als wenn man nur ein kommunales Satzungsrecht schafft.

Wie auch Herr von Grünberg gesagt hat, die Anzahl und der Anteil der öffentlich gebundenen Wohnungen nimmt im ganzen Landesgebiet rapide ab. Wie wir wissen, ist in der Rheinschiene Wohnraum knapp und teuer. Aber wir haben auch im Ruhrgebiet und in schrumpfenden Regionen Wohnungsmarktsegmente, die angespannt sind. Es ist auch im östlichen Ruhrgebiet schwierig, zum Beispiel für die wachsende Gruppe der Altersarmen altersgerechte, für sie bezahlbare Wohnungen zu finden. Es ist – jedenfalls stellenweise – für größere Familien mit Migrationshintergrund schwierig, eine angemessene bezahlbare Wohnung zu finden, die auch sozial integriert ist.

Auf diese Situation muss natürlich reagiert werden, weil der Wohnungsneubau mit der Nachfrage nicht Schritt halten kann. Vor allen Dingen auch in den Schrumpfungsregionen wäre es Unfug, zu viel Wohnungsneubau zu machen, wenn wir gleichzeitig Leerstand haben. Es geht also darum, in dem Bestand massiv tätig zu werden, und dafür brauchen wir Instrumente. Ein Instrument, das jetzt wieder teilweise eingeführt wird, das die Zweckentfremdungsverordnung wieder ersetzen soll, dient dem Schutz bestehender Mietwohnungen. Wir halten das auch weiterhin für erforderlich. Das andere Instrument dient der gerechten Verteilung des immer knapper werdenden öffentlich gebundenen Wohnungsbestands. Das muss teilweise nach Dringlichkeit erfolgen. Dafür braucht man die Voraussetzung einer solchen Verordnung.

Was wir in diesem Gesetzentwurf leider nicht finden, das sind die dringend erforderlichen Stärkungen und Verschärfungen in der Wohnungsaufsicht. In den 80er-Jahren war das mal ein großes Thema. Dann ist die Wohnungsaufsicht in vielen Kommunen ein bisschen aus der Aufmerksamkeit entschwunden. Aber in den letzten Jahren gibt es ein Revival in einigen Städten, und das vor allem deshalb, weil die Geschäftsmodelle von Private Equity Fonds und anderen Finanzinvestoren dazu führen, dass wir in bestimmten Beständen eine massive Verschärfung von Instandhaltungsstaus und Instandhaltungsproblemen haben.

Hier muss wirklich ganz dringend agiert und reagiert werden. Es gibt dafür die Enquetekommission, die wir auch gefordert hatten. Da geht es unserer Auffassung nach aber darum, sehr grundsätzlich darüber nachzudenken, wie man diesen Problemen Herr werden kann. Es gibt auf der anderen Seite einige dringend notwendige Verbesserungen an der bestehenden Wohnungsaufsicht, die jetzt konsequent umgesetzt werden sollte. Der Städtetag hat in seiner Stellungnahme darauf aufmerksam gemacht, auch die Städte Köln und Dortmund.

Es geht zum einen darum, klarzustellen, dass auch bei Wohnungsleerstand mit den Instrumenten der Wohnungsaufsicht vorgegangen werden kann, also in solchen Fällen auch Ersatzvornahmen und Anordnungen getroffen werden können. Es geht zweitens darum, dass im Fall von Zwangsversteigerungen oder Zwangsverwaltungen Städte, die eine Ersatzvornahme vorgenommen haben, sich dadurch refinanzieren können, dass eine öffentliche Last erklärt wird. Sehr oft gehen die Städte leer aus.

Wir sehen dringenden Handlungsbedarf vor allen Dingen in Kommunen mit Haushaltssicherungskonzepten oder gar mit Nothaushalten, dass die überhaupt diese

Vorschriften, die jetzt in der Wohnungsaufsicht bestehen, anwenden können. Wir sehen leider in diesem Gesetzentwurf noch keinen Ansatz, da etwas zu verbessern. Wir meinen, dass es nicht ausreicht, die Kommunalaufsicht zu bitten, dort mal ein Auge zuzudrücken, sondern dass tatsächlich, wie im Koalitionsvertrag von SPD und Grünen angekündigt, so etwas wie Fonds geschaffen werden, die in diesen Fällen eine Ersatzvornahme oder – das ist das größere und weitere Thema – eine Auffanglösung finanzieren können.

Wir meinen, dass diese drei Punkte, die ich jetzt genannt habe, eigentlich unmittelbar zur Entscheidung anstehen und hier direkt diskutiert werden und in einen Gesetzentwurf einfließen können und es nicht in die Enquetekommission muss. Das gilt auch für Verbesserungen an den jetzigen Regelungen, die doch baldmöglichst erfolgen sollten.

Das wäre einmal die Präzisierung der Aufgaben der Wohnungsaufsicht im Sinne einer Daseinsvorsorge und nicht nur einer Gefahrenabwehr. Dazu ist es erforderlich – wie Herr von Grünberg gesagt hat –, einige Begriffe dort zu präzisieren. Wir meinen zum Beispiel, dass der Schimmel ein wichtiges Problem in sehr vielen vernachlässigten Wohnungsbeständen ist. Es ist nicht in jedem Fall eine Wanddurchfeuchtung. Es gibt Probleme für manche Städte, bei massivem Schimmelbefall vorzugehen, wenn keine massive Wanddurchfeuchtung vorliegt. An so einem Punkt müsste zum Beispiel in dem Gesetz nachgebessert werden. Wir sehen auch nicht, dass das unbedingt langatmig in der Enquetekommission diskutiert werden muss.

Ganz wichtig ist für einige Städte, unter anderem für Dortmund, dass wir zu einer Finanzierung von Auffanglösungen solcher Wohnungsbestände kommen, die von ihren Eigentümern, meistens kleinere Private Equity Fonds oder Ähnliches, so heruntergewirtschaftet wurden, dass keine Zukunftsperspektive mehr vorhanden ist. Auch da gehen wir davon aus, dass Änderungen in der Wohnungsraumförderung erforderlich werden, um so etwas zu machen.

Wir glauben auch, dass über die Wohnraumförderung intensiv diskutiert werden muss, um den Herausforderungen der Zukunft Genüge zu tun, gerade die energetische Nachbesserung oder die Anpassung des Wohnungsbestands an die veränderte demografische Entwicklung. Deshalb hätten wir es natürlich sehr gern, dass der Primat der Politik über die Wohnraumförderung und über diesen Instrumentenkoffer wiederhergestellt wird. Da sehen wir – wie gesagt – in diesem Gesetzentwurf an zwei Punkten kleine erste Schritte in die richtige Richtung, aber der große Wurf – wie angekündigt – im Sinne der Wiederherstellung des Primats der Politik über die Wohnraumförderung, die in die NRW.BANK integriert wurde, ist das noch nicht.

Wolfgang Kiehle (WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Ich habe jetzt die wenig dankbare Aufgabe, sehr viel von dem, was Sie in der letzten Stunde gehört haben, zum Teil zu wiederholen.

Wir mussten in den letzten Jahren – darüber besteht nach meiner Wahrnehmung ein breiter Konsens – die Wohnungsmarktsituation, zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen, aber auch über Nordrhein-Westfalen hinaus, immer differenzierter beschreiben. Wir

haben unterschiedliche Wahrnehmungen, unterschiedliche Ist-Zustände, und die Entwicklungstendenzen in den Regionen Nordrhein-Westfalens gehen weiter auseinander. Wir haben zum Teil divergierende Entwicklungen in den Landesteilen.

Das macht aus meiner Sicht erforderlich, dass das gesetzliche Instrumentarium notwendigerweise in seiner Anwendung differenziert werden muss. Das kann man einmal tun, indem man ein Landesgesetz macht, das versucht, auf diese Differenzierungen Rücksicht zu nehmen – das halte ich bei den Themen, um die es hier geht, für wenig hilfreich, für wenig zielführend –, oder man muss den Weg gehen, Entscheidungskompetenzen auf die Kommune zu verlagern, was angesichts der Situation und der Kenntnisse der Kommunen vor Ort, was den Wohnungsmarkt angeht, auch nicht die schlechteste Lösung ist.

Insofern finde ich den politisch strategischen Ansatz – will ich mal sagen –, hier die Entscheidungskompetenz auf die Kommune zu verlagern, sowie die Situation und die zielgenaue Anwendung der hier in Rede stehenden Instrumente vollkommen richtig.

Man darf jetzt mit der Einführung dieser beiden Instrumente – man kann auch sagen: der Wiedereinführung, zumindest der Zweckentfremdungsverordnung – nicht den Fehler machen zu sagen: Ja, das sind jetzt die Superinstrumente, mit denen wir Wohnungsmarktprobleme sehr deutlich erkennbar lösen könnten.

Frau Sinz hat richtigerweise darauf hingewiesen, der Leerstand hat andere Ursachen, als wir es aus den 80er-Jahren kennen. Das heißt, auch andere Instrumente, wie sie in den 80er-Jahren angewandt worden sind, werden jetzt bei ihrer Anwendung weniger erfolgreich sein. Ich will nicht sagen, dass sie gar nicht erfolgreich sein werden, aber sie werden weniger erfolgreich sein.

Deswegen warne ich davor, wenn diese Instrumente jetzt Gesetzeskraft erlangen werden – davon kann man wohl ausgehen, jedenfalls in den Grundzügen –,die Erwartungen, die an diese gesetzlichen Änderungen gestellt werden, zu hoch zu schrauben. Sonst ist die Enttäuschung in einigen Jahren umso größer.

Ich möchte mich der Meinung von Herrn Schettler anschließen, dass ich genauso wie er sehe, dass es sehr unbestimmte Rechtsbegriffe in den neu vorgeschlagenen Regelungen gibt, wo ich befürchte, dass, bis es einmal wasserdichte Satzungen zu dem einen oder anderen gibt, die fünf Jahre Befristung längst abgelaufen ist.

Hier möchte ich an die den Gesetzentwurf tragenden Fraktionen appellieren, mit ihrem juristischen Sachverstand präziser, wasserdichter zu formulieren, klarere Vorgaben, klarere Definitionen zu machen, damit die Satzungen nicht überwiegend oder ausschließlich zum Richterrecht werden. Ich glaube, damit wäre niemandem geholfen, weder den Kommunen, die es aus gutem Willen machen wollen, noch denjenigen, die es dann als Betroffene mit guten juristischen Argumenten verhindern wollen. Ich glaube, das wäre ein sehr unzweckmäßiges Vorgehen. Hier bitte ich die Fraktionen, die das tragen – vielleicht auch alle Fraktionen; das können andere auch machen –, noch einmal darüber nachzudenken, wie das Instrumentarium juristisch besser gefasst werden kann.

Bei der Zweckentfremdungsverordnung ist gefragt worden, ob man so etwas wie Abstandszahlungen akzeptiert. Ich würde das nicht akzeptieren wollen. Wenn man schon dieses Instrument auf die Kommune, auf zu definierende Satzungsgebiete, herunterzoomt, dann bitte aber auch anwenden. Da, wo man es nicht anwenden will, nimmt man eben eine Siedlung, einen Straßenzug, ein Quartier oder was auch immer aus dem Satzungsgebiet. Das ist einfach ein widersprüchliches Instrument.

Dann muss man es – das Beispiel Bochum-Hustadt ist nicht ganz untypisch; es ist nicht alles, aber es ist nicht untypisch – entweder tun und muss sagen, okay, ihr müsst jetzt dafür zahlen – fließt von der Kommune ja auch eine Menge in ein solches Projekt zurück –, oder man lässt es sein. Ich finde, das wäre ein besseres Vorgehen.

Bei den Mieterbenennungsrechten sehe ich in der Tat ganz besonders rechtliche Schwierigkeiten, das umzusetzen, weil man damit, wenn man es auch auf die Altbestände anwenden will, doch einen sehr weitgehenden Eingriff in die Eigentümerrechte implementiert. Das muss, glaube ich, auch sehr wasserdicht gestaltet werden. Ich hatte schon grundsätzlich darauf hingewiesen. Ich kann mir nicht vorstellen, dass man so etwas machen kann, ohne dass eine Kommune eine differenzierte und langjährige Wohnungsmarktbeobachtung macht, dass man sagen kann, man hat hier eine Warteschlange im Wohnungsamt, die so und so lang ist, die man ansonsten nicht versorgen kann, damit die Anwendung eines solchen Instruments rechtlich überhaupt gefasst werden kann.

Auch hier noch einmal der Wunsch an die den Entwurf tragenden Fraktionen, zu präzisieren, wann diese Mieterbenennungsrechte nach § 17 Abs. 4 angewandt werden dürfen, angewandt werden sollen, und hier klarer zu sagen: Das sind die sachlichen Voraussetzungen, die gegeben sein müssen, zum Beispiel Wohnungsmarktbeobachtung, Warteschlange am Wohnungsamt und anderes mehr. Ich glaube, sonst wird in diesem Bereich gar nicht viel passieren.

Zu Frage sieben möchte ich mich gern noch äußern: Sind die hier vorgeschlagenen Instrumente so etwas wie ein Gegengift gegen „Heuschrecken“? Ich würde sagen: Nein, es ist überhaupt kein Gegengift gegen „Heuschrecken“. Gegen dieses Gift sind diese „Heuschrecken“ resistent. Das wird nicht passieren. Die Hürden, die schon in den alten Regelungen vorhanden waren, sind so hoch. Wenn man sich diese Wohnungen auch nur teilweise ein bisschen vorstellt, müsste man sagen, sie sind eigentlich unbewohnbar, jedenfalls nicht im ganzen Jahr bewohnbar.

Von daher sind das nicht die Thematiken, mit denen „Heuschrecken“ zu Leibe gerückt werden könnte. Auch das gehört für mich in dieses „Herunterkochen“ der Erwartungen an die Änderungen dieses Gesetzes. Das wird nicht funktionieren. Hier muss man – das ist mir wichtig – die Diskussion auf die Füße stellen. Wenn wir etwas gegen „Heuschrecken“ machen wollen, dann müssen wir genauer schauen: Wie geht das, und sind das Instrumente, die wir wollen, die wir möglicherweise finanzieren können, oder ist das Spiel sozusagen verloren? Das zuzugeben, ist nichts Schlimmes.

Aus meinen Ausführungen, dass ich Umsetzungs- oder Anwendungsprobleme sehe, folgt für mich als Ergänzung zu dem hier vorgeschlagenen Entwurf, zumindest eine

ausgiebige Beratungskapazität für die Kommunen bereitzustellen, die es tun wollen. Herr Schleicher wird das wahrscheinlich nicht brauchen; das macht die Stadt Köln. Andere größere Städte und Großstädte tun das auch. Aber es gibt eine Menge Kommunen, von denen ich vermute, dass sie nicht in der Lage sind, dieses Instrument anzuwenden. Von daher sollte es auch Aufgabe sein, dies zu tun.

Weil sich dieser Kreis hier ein bisschen uneins darüber ist, wie das wirkt, ob das in die richtige Richtung wirkt, ob es nicht Instrumente aus vergangener Zeit sind, die sowieso nichts mehr bringen, sollte dem Landtag nach fünf Jahren einfach mal berichtet werden: Welche Kommunen haben überhaupt solche Satzungen gemacht? Wie viele davon sind gerichtsfest geblieben? Wie viele Wohnungen sind damit überhaupt in die Maßnahmen gekommen? Damit kann man nach fünf, sechs Jahren sehen, was das Gesetz gebracht hat. Ich glaube, dann haben wir alle ein bisschen mehr Empirie.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Dann sind wir mit dem Block III durch. – Herr Ott hat sich schon gemeldet.

Jochen Ott (SPD): Ich habe eine Frage an Herrn Unger. Wenn ich das richtig sehe, steht in Ihrer Beantwortung zu Frage vier, dass Sie – wie eben vorgetragen – die landesweite Regelung in Form einer Verordnung einer direkten gesetzlichen Regelung befürworten, die unabhängig vom derzeitigen politischen Willen die Gebietskulisse für die Geltung der Verordnung allein nach objektiven Kriterien des Wohnungsmarktes festlegt.

Wenn hier mehrfach angesprochen worden ist, dass die Kommunen sozusagen den besseren Überblick vor Ort haben, wie sollte aus Ihrer Sicht eine landesweite Regelung aussehen, die den Sachverstand von vor Ort aufgreift und trotzdem Ihrem Anspruch nachkommt, tatsächlich die Instrumentarien landesweit zu stärken? Haben Sie sich dazu genauere Gedanken gemacht?

Knut Unger (Mieterforum Ruhr e. V., Bochum): Erst einmal bezweifle ich, dass alle Kommunen tatsächlich besser über den Wohnungsmarkt Bescheid wissen als das Land mit seiner Wohnungsmarktbeobachtung, zum Beispiel der WFA. Es gibt natürlich Städte, die ein ausgebautes System der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung haben und die viele Fragen beantworten können. Andere Städte haben das nicht. Das sind vielleicht kleinere Städte oder in der Frage weniger engagierte Städte. Das heißt nicht automatisch, dass der Wohnungsmarkt dort sich groß unterscheidet oder besser wäre.

Um solche eigentlich nicht zu begründenden Unterschiede in der Regelung in den einzelnen Territorien zu vermeiden, ist es unbedingt erforderlich, dass wir landesweite Regelungen haben, um festzusetzen, welche Gebiete grundsätzlich unter diese Verordnungen fallen sollen. Es sind ja zwei verschiedene Verordnungen. Aber das ist nicht der Ansatz in diesem Gesetz.

Wenn man das wollte, dann müsste man ein anderes Gesetz machen. Da stellt sich übrigens nicht die Frage nach den Kriterien oder Indikatoren einer angespannten Wohnungsmarktlage in den einzelnen Kommunen oder sogar in den einzelnen Stadtteilen. Ich sehe es genauso, dass dieser unbestimmte Rechtsbegriff – das wird eine Auseinandersetzung in den Kommunen, die solche Satzungen wollen – tatsächlich eine endlose Auseinandersetzung vor Gericht nach sich ziehen wird. Im Prinzip wälzt hier das Land die Verantwortung oder die Aufgabe der Festlegung der Gebietskulisse auf die Kommunen ab, die dann das Risiko tragen. Schwächere Kommunen, zum Beispiel mit schwieriger Haushaltslage oder mit umstrittener Wohnungspolitik, werden das nicht tun. Ich sage noch einmal: Deshalb werden wir kaum Städte haben, die von diesen Satzungsvollmachten Gebrauch machen werden.

Ein völlig anderer Gesetzentwurf würde bedeuten, dass die Gebietskulisse festgelegt werden muss. Die muss dann natürlich auch gerichtsfest sein. Es ist dann Aufgabe des Landes, dafür zu sorgen. Man kann auf die Wohnungsmarktbeobachtung zurückgreifen. Unter dieser Voraussetzung kann ich mir vorstellen, dass man in beiden Fällen und in anderen Fällen Möglichkeiten schafft, dass die Kommunen diese landesweiten Regelungen differenziert anwenden, indem sie bestimmte Ausnahmen erteilen, in denen dafür dann Indikatoren und Kriterien geschaffen werden, wann wir Ausnahmen erlauben.

Dadurch kann auch die Stadtentwicklung genauer gesteuert werden. Wenn ich ein ganzes Stadtgebiet unter einer solchen Verordnung habe und gezielt Ausnahmen machen kann, dann kann ich auch dort, wo eine Umnutzung in Gewerberaum erwünscht ist, diese Ausnahmen zulassen. Dann habe ich tatsächlich eine gezielte Wirkung, die ich beobachten kann.

Wir sind dafür, dass es eine möglichst weitgehende Regelung gibt, von der dann Ausnahmen diskutiert werden und politisch beschlossen werden können.

Jochen Ott (SPD): Dann schließt sich die Frage an Herrn Kiehle an. Sie haben gesagt, Sie glauben, dass Herr Schleicher das in Köln hinbekommt, aber viele Kommunen überfordert sind und Unterstützung brauchen.

Herr Kiehle, sind Sie mit mir der Auffassung, dass, wenn ein solches Unterstützungssystem aufgebaut werden kann, das Land dies besser allein machen kann und die Kommunen einbezieht, weil die Bürokratie – wenn wir beim Kollegen Schettler bleiben – die gleiche ist?

Knut Unger (Mieterforum Ruhr e. V., Bochum): Herr Ott, ich bin nicht mit Ihnen dieser Auffassung. Denn die Kommunen sollen durchaus diese Diskussion führen, sollen gebietsscharf festlegen, wo sie es machen wollen, und diese Satzung dann anwenden.

Eine landesweite Anwendung führt dazu, dass die sachlichen Voraussetzungen, die Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf – wie immer man das präzisiert –, klar definiert werden müssten. Man kommt aus dieser Problematik überhaupt nicht heraus, sondern kommt in ein viel größeres Problem, weil dann für die Städte, die sozusagen

aufgrund einer allgemeinen Analyse des Wohnungsmarkts erst einmal infrage kommen, sehr differenziert beschrieben werden muss, wo es geht und wo nicht.

Für Nordrhein-Westfalen halte ich das für eine nicht sinnvoll zu lösende Aufgabe. Dann würde ich auch denen recht geben, die sagen, dass das dann ein ziemlich großer bürokratischer Aufwand ist.

Ich bin auch politisch der Meinung, dass man den Kommunen diese Verantwortung geben sollte. Auch in den Kommunen wird sich dann, wenn das Instrumentarium anwendungstauglich gemacht wird, eine Diskussion ergeben: Wo machen wir das? Nehmen wir die Hustadt – ich bleibe bei dem Beispiel Hustadt – heraus? Machen wir nur ein paar Straßenzüge an der Seite? Da, wo das Gewerbe hin soll, nehmen wir es heraus. Es wird eine Diskussion darüber geben, die ich auf jeden Fall für produktiver hielte, als wenn diese Diskussion hier im Landtag stattfinden würde, mal abgesehen davon, dass sie im Landtag nicht stattfinden kann. Jedenfalls wäre der Ausschuss in der Legislaturperiode zeitlich ein bisschen überfordert.

Insofern finde ich gut, wenn Sie sagen, dass Sie auf die kommunale Ebene gehen wollen. Wenn das Instrument tauglich gestaltet wird, wird es eine eigene Bewegungskraft entfalten, und es wird auch zu Diskussionen in der Kommune führen.

Jochen Ott (SPD): Ich habe noch eine letzte Frage. Wenn Sie – zu Recht – sagen, dass man das im Landtag nicht im Einzelnen diskutieren kann, so hat der Landtag durchaus durch Exekutive Möglichkeiten, sozusagen Dinge zu steuern. Das wäre auch eine denkbare Variante.

Muss man nicht auch zu Rate ziehen, dass es zum Beispiel in bestimmten Märkten das Problem gibt, dass beispielsweise, wenn eine Kommune wie Köln, um beim Kollegen Schleicher zu bleiben, ein Problem angeht, aber die kleinen Kommunen drum herum andere Lösungen finden, die Kommunen in einem Wohnungsmarkt gemeinsam gesehen werden?

Beispiel: Kleine Kommunen um Köln herum beschließen, wir wachsen nicht mehr, wissen aber durch die Landesbetrachtung, dass in der Rheinschiene zwischen Köln und Bonn – Herr von Grünberg hat davon gesprochen – Wachstum stattfindet. Das heißt, es wird da definitiv mehr Einwohner geben. Wenn kleine Kommune um die Großstädte herum sagen, das sie nicht mehr wachsen, das heißt, dass sie nicht mehr ausweisen, sondern so groß bleiben, weil sie es nicht anders hinbekommen, hat das Konsequenzen für die Oberzentren, weil das die Einzigen sind, die durch Nachverdichtung eventuell dazu kommen können.

Jetzt sind wir noch nicht so weit und haben – wie in anderen Bundesländern oder im Aachener Raum – Regios, die schon zusammen denken. Das müsste dann kommunal regional entschieden werden, weil es eng zusammenhängt.

Aber wenn es so etwas nicht gibt und das Bundesland so groß ist, welche Zwischenebene haben wir, um solchen Phänomenen zu begegnen? Wir wissen über die Beobachtung, die es im Land gibt, natürlich sehr genau, was wachsende und was schrumpfende Regionen in Nordrhein-Westfalen sind. Darauf hat Kollege Unger zu

Recht hingewiesen. Die Frage ist: Wie ist diese Zwischenebene zu sehen, die über die Interessen einzelner Kommunen hinausgeht?

Wolfgang Kiehle (WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum): Herr Ott, das Problem haben Kommunen der Regionen, die sich unterschiedlich entscheiden, wie sie sich entwickeln wollen. Das haben Sie richtig beschrieben. Ob es eine Aufgabe ist, dieses Problem zu lösen, indem man den einen zu dem anderen bewegt, will ich dahingestellt lassen.

Mein Argument ist, dass mit den beiden Regelungen, die Sie hier ändern wollen, dem § 17 und dem § 40, Sie dieses Problem, das Sie beschrieben haben, gar nicht in den Griff bekommen. Ich wiederhole es: Dann wird die Erwartungshaltung an diese beiden Kleinstinstrumente völlig überzogen. Sie bekommen die unterschiedliche Entwicklung mit einer Zweckentfremdungsverordnung in Köln nicht geregelt. Habe ich Sie da falsch verstanden?

(Zuruf von Jochen Ott [SPD])

– Nein. Das habe ich nicht gesagt. So habe ich das nicht wiedergegeben.

Jochen Ott (SPD): Aber dieses Gesetz, das hier vorgelegt worden ist, diskutieren wir ja hier! Das ist nicht dazu da, die Welt zu retten. Frau Schneckenburger hat zu Recht darauf hingewiesen, dass es eine Enquetekommission gibt – zum Leidwesen, wie es Herr Unger beschrieben hat –, die sich vorgenommen hat, bestimmte Grundsatzfragen zu klären. Wir müssen im Zusammenhang mit der Wohnraumförderpolitik – da hat Herr von Grünberg die Rahmenbedingungen aus Mietersicht genannt – sehr grundsätzlich die Frage der Wohnungspolitik in NRW angehen.

Das sind jetzt konkrete Instrumente, die im Koalitionsvertrag beschrieben sind, die in die Umsetzung kommen. Jetzt geht es um die Frage: Wie werden die umgesetzt? Dazu dient die Befragung.

Der erste Teil der Darstellung war: Wenn überhaupt, dann die Kommunen, weil die näher dran sind. Herr Unger sagt: Besser wäre es aber, das landesweit zu regeln. Ich frage jetzt: Kann es bei diesen Instrumenten nicht sinnvoll sein, oder müsste es nicht eigentlich eine Ebene dazwischen geben, weil Wohnraumbetrachtungen nicht nur kommunal, sondern regional zu betrachten sind? Ist da nicht das Land im Sinne von Herrn Unger der richtige Player, nur mit dem Problem, dass das Bundesland Nordrhein-Westfalen deutlich größer ist als andere Bundesländer? Ich frage nur, was die Instrumente und die Zwischenebene angeht.

Wolfgang Kiehle (WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum): Wenn Sie da eine Zwischenebene schaffen können, könnte man darüber diskutieren. Aber wir haben diese Zwischenebene nicht.

(Jochen Ott [SPD]: Das reicht mir! Danke!)

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Jetzt habe ich gesehen, dass die Sachverständigen alle gern noch etwas sagen wollen. Da wir bei der Anhörung etwas lernen wollen, denke ich, wäre es gut, wenn wir eine zweite Runde machen, wo die Sachverständigen die Möglichkeit haben, zu den Ausführungen, die sie haben verfolgen können, noch einmal Stellung zu nehmen.

Michael Schleicher (Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln): Ich bin hier der einzige kommunale Vertreter der Sachverständigen und fühle mich etwas „platt“ geredet, was wir alles können und nicht können. Das tut manchmal weh. Ich glaube, dass wir schon mehr können und mehr Verantwortung tragen.

Ich sage das jetzt immer unter dem Aspekt, dass ich seit vielen Jahren auch Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsämter Nordrhein-Westfalen bin. Ich will deutlich sagen, dass wir ziemlich einer Meinung sind, schon in der gesamten Vergangenheit, dass wir diese Instrumente brauchen. Deswegen auch die klare Position des Städtetags dazu.

Frau Sinz sagt, dass es in der alten Zweckentfremdungsverordnung, für die ich auch schon zuständig war, ganz andere Rahmenbedingungen gegeben hat. Tatsächlich hat sich alles gewaltig verändert. Deswegen plädiere ich jetzt auch wieder dafür, so etwas zu machen.

Ich habe immer von Klammer geredet. Ich will gar nicht diese ordnungsbehördliche Regelung. Denn ich habe überhaupt kein Problem, allen, die hier sitzen, zu glauben, dass wir kooperativ zusammenarbeiten. Aber so ist die Welt nicht mehr.

Ich habe gerade eine Liste erstellt, eine DIN-A-4-Seite mit Schriftart Arial 12 geschrieben immer für ein Unternehmen – Namen zum Teil nicht mehr aussprechbar –, die mit uns gar nicht mehr reden. Es sind nicht die „Braven“, die mit uns Kooperationen machen, sondern es ist eine ganz andere Welt.

(Jochen Ott [SPD]: Ich liebe diesen Markt! Diesen Markt kann es nicht geben!)

Deswegen müssen wir jetzt stärker fordern, dass wir die Leute wieder an den Tisch bekommen, möglicherweise mit solchen Mitteln, hoffentlich nur als Klammer, weil wir kooperativ sein wollen. Aber viele sind nicht mehr dabei. Da braucht man auch Ansätze dieser neuen Form. Deswegen sind wir ganz klar dafür. Wir sind auch dafür, Kooperationen und nicht zwangsweise Wohnungsbelegungen zu machen. Denn wenn die Hälfte der Kölner berechtigt ist, dann brauche ich nicht derjenige zu sein, der entscheidet, wer die erste Wohnung bekommt, sondern ich schaue mir gezielt nur noch die an, die keiner mitnehmen will. Aber wir brauchen die Klammer bei der Belegung, sonst reden viele nicht mehr mit uns.

Die zweite Klammer brauchen wir bei der Zweckentfremdung, weil sonst viele weglaufen, die mit uns überhaupt nicht mehr reden und andere wirtschaftliche Interessenlagen verfolgen. Da geht es nicht nur um die Bürogebäude. Das ist sehr unterschiedlich. Da ist der Markt extrem anders. Das könnte man noch differenzieren.

Es geht nicht um die einzelne Zweckentfremdung. Es geht in der Südstadt in Köln, wovon Frau Sinz gesprochen hat, eher darum, dass es sich inzwischen Leute leisten können, die Wohnungen leer stehen zu lassen, weil sie es nicht mehr nötig haben, sich mit Mietern oder einem Gewerbetreibenden auseinanderzusetzen.

Alles das sind Dinge, bei denen wir – zumindest oberpolitisch – deutlich machen müssen, dass wir das alles nicht wollen. Leider geht es nicht anders, weil eben die Player, die immer brav an unserem Tisch sitzen, immer kleiner werden und wir sie zum Teil nicht mehr finden, schon gar keine Adresse mehr haben.

Hartmut Miksch (Präsident der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Ich will versuchen, es kurz zu machen. Nachdem ich die anderen Argumente gehört habe, will ich noch einmal deutlich sagen: Ich habe das Gefühl, man versucht, ein Problem mit Mechanismen zu lösen, die nicht zum Ziel führen werden. Ich stimme Herrn von Grünberg in seiner Analyse der Probleme, die es gibt, zu.

Wir haben ein ganz anderes Problem. Wir verlieren seit Jahrzehnten Belegungsbindungen. Wir bauen zu wenige Wohnungen mit dem Ergebnis, dass wir einen Mangel an Wohnraum haben, dass solche Gruppen – ich will deutlich sagen: das sind nicht nur diejenigen, die keiner haben will –, die einen Wohnberechtigungsschein und die Berechtigung für eine Sozialwohnung haben, keine Wohnung bekommen. Dieses Problem löst man nicht, indem man Zwangsmittel in bestimmten Bereichen ausübt, sondern man löst sie damit, dass man das Angebot verbreitert, das heißt mehr Belegungsbindungen entweder einkauft oder – noch besser – Wohnungen dafür baut. Denn die hätten den großen Vorteil, dass sie für alte Menschen geeignet wären, damit sie darin alt werden können. Ich will noch einmal nachdrücklich sagen, die Problematik ist eine andere.

Zu der Frage kommunal oder landesweit. Ich verstehe Herrn Unger, der möglicherweise eine andere Interessenslage hat. Ich bin aber davon überzeugt, dass eine kommunale Regelung die richtige ist, weil sie eher zielführend sein wird als eine Pauschale über das ganze Land verteilt, selbst wenn sie differenziert wird.

Ich bin auch nicht der Meinung, dass man die kommunale Mitverantwortung außen vor lassen kann; sie muss dort verankert sein. Insofern muss der vorrangige Weg sein, zu Übereinkünften zu kommen, mit denen man Wohnungen vor Ort vorhält, sodass man diese Probleme löst. Das wird möglicherweise ein besseres Ergebnis geben.

Unsere Sorge ist, dass diese wenigen Regelungen, die jetzt in diesem Gesetz stehen, die möglicherweise einen beschränkten Wirkungsgrad haben, in der Öffentlichkeit bei denen, die möglicherweise Sozialwohnungen bauen oder sich mit entsprechenden Bindungsüberlegen treffen, kontraproduktiv sind. Das wäre sicherlich die schlechteste Auswirkung, die ein solches Gesetz haben kann.

Roswitha Sinz (vdW Rheinland-Westfalen, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf): Ich möchte auf drei Punkte eingehen. Ich knüpfe an das an, was Herr Miksch zuletzt gesagt hat.

Ich denke, dass – ich habe das Beispiel Köln natürlich wieder vor Augen – das positive Image, das die Stadt Köln, speziell das Wohnungsamt, zum Thema „sozialer Wohnungsbau“ in den letzten Jahren erreicht hat, durchaus mit Werbekampagnen – ich erinnere mich an einige mit großen Plakaten –, zusammenhängt, dass diese Instrumente bei Wiedereinführung ein negatives Signal erzeugen gegenüber einem positiven Image, das man die letzten Jahre mühevoll aufgebaut hat, welches zu positiven Ergebnissen beigetragen hat. Ich gebe offen zu, dass ich da zwei Seelen in meiner Brust habe.

Ich weiß aus eigener Sanierungspraxis, dass manche Instrumente im Hintergrund als sogenannte Drohgebärden geholfen haben, mit bestimmten Gruppen Verhandlungen führen zu können, die ich vorher nicht führen konnte. Auch das will ich nicht leugnen. Deswegen noch einmal: Verantwortungsvoller Umgang, kommunales Satzungsrecht – ich traue den Kommunen zu, dass sie das machen – und weiterhin das positive Image all denen gegenüber, die in den sozialen Wohnungsbau investieren, damit sie das auch weiterhin tun werden. Wir brauchen mehr Wohnungen.

Ich denke, auch die Fragestellung regional landesmäßige Bestimmung trifft nicht ganz die Begründung, warum der Mieterbund das ablehnt. Jedenfalls habe ich sehr aufmerksam die lange Stellungnahme von Herrn von Grünberg gelesen. Dass er es nicht bei den Kommunen belassen will, ist für mich – entschuldigen Sie bitte den Ausdruck – eine ziemliche Diskriminierung – ich war selbst mal Ratspolitikerin – des kommunalen Rates, der kommunalen Planungshoheit und der kommunalen Politik, wenn er das kommunalen Stadträten nicht zutraut und meint, sie seien nur im Zwang von bestimmten Lobbyisten.

Wir und auch Sie sind Interessenvertretung, und ich denke, ein Ratsmitglied kann unabhängig entscheiden und nach der Sachlage werten. Ich wünsche es mir zumindest. Sorry, es war ein bisschen emotional, aber dafür war ich auch lange genug in der Kommunalpolitik.

Rolf Schettler (BFW, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V., Bonn): Ich möchte an Herrn Kissel übergeben.

Gunnar Kissel (BFW, Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.): Herr Schleicher, Sie haben gesagt, dass die Player immer weniger werden. Ich bin auch aus der mittelständischen privaten Wohnungswirtschaft und kann Ihnen nur sagen, dazu gehört auch, dass das Klima für diese Player stimmt. Dieses Gesetz mit den hier diskutierten Änderungen ist nicht unbedingt etwas, welches das Vertrauen darin fördern wird. Ich weiß auch nicht, ob man hier nicht auf das falsche Pferd setzt. Denn gegen die „Heuschrecken“ – wie Herr Kiehle gesagt hat – werden diese Maßnahmen letztendlich nicht helfen.

Ich kann einen gewissen Widerspruch nicht verkennen. Einerseits wird versucht, Altbestände wieder in die entsprechenden Benennungsrechte hineinzuzwängen – sage ich aus unserer Sicht –, auf der anderen Seite ist es jedoch offensichtlich, dass es gerade an Standorten, an denen ein entsprechender Bedarf ist und wo Probleme bestehen, derartige Mieterklientel unterzubringen, wenn Sie mal genauer hinschauen,

hinter der vorgehaltenen Hand ganz klar heißt, wir wollen beispielsweise gar keinen sozialen Wohnungsbau im Neubau.

Ich kann das von meinem Standort Bonn klar sagen. Das werden Sie von den Verantwortlichen nicht offiziell und überhaupt nicht aus dem Bereich Wohnungsämter hören. Aber wenn Sie sich einmal im Bereich der Kämmerei oder Stadtspitze hintenherum genauer erkundigen, wird jeder sagen: Natürlich müssen diese Leute untergebracht werden, aber bitte schön nicht bei uns. Investitionen in Neubau, Neubauwohnungen mit entsprechenden Belegungsrechten ja, aber nicht hier. Der Rhein-Sieg-Kreis beispielsweise als großer Speckgürtel, der mehr Einwohner als die Stadt Bonn hat, in der Summe zusammen fast so viele wie die Stadt Köln, sagt das umgekehrt, natürlich nicht auf einer offiziellen Veranstaltung. Das ist ein Widerspruch. Ich weiß auch nicht, ob es der richtige Weg ist. Wir sollen bitte nicht so tun, als wenn die Altbestände jetzt alle heuschreckengefährdet oder in Heuschrecken-Besitz sind oder kommen werden.

Ich persönlich betreibe Wohnungsbau mittlerweile in der dritten Generation als abgespaltener Zweig eines Familienunternehmens. Erwischt man da nicht zu einem erheblichen Teil die Falschen, auf deren Unterstützung man eigentlich in Zukunft setzen sollte? Wenn das Instrumentarium nicht gegen „Heuschrecken“ hilft, wozu mache ich es dann, als bürokratisches Konstrukt?

Das trifft sicherlich nicht für eine Stadt wie Köln nicht zu, aber in Regionen, in denen der Druck am Wohnungsmarkt nicht so groß ist, bringe ich als Wohnungsunternehmer die Interessenten, beispielsweise über das Internet, weil die selbst noch mit Systemen arbeiten, die nicht unbedingt der modernen Kommunikation entsprechen. Das mache ich denen nicht zum Vorwurf, aber es ist Fakt. Die werden sich bedanken, wenn sie ein solches Instrumentarium anwenden müssten. Sicherlich nicht Sie in Köln, aber fahren Sie einmal 30 km weiter ins Bergische Land, nach Wuppertal, und schauen Sie sich an, wie dort der Wohnungsmarkt aussieht.

Wenn es aber letztendlich dazu kommen sollte, ist unsere klare Meinung: auf kommunaler Ebene. Dort hat man das Ohr am Puls, wie man so schön sagt, und dahin gehört es auch.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund, Düsseldorf): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Wir als Haus & Grund NRW schließen uns den Vorrednern an. Weil aus den Reihen der Abgeordneten eine leichte Tendenz zu erkennen war, dass man vielleicht sogar eine Landesregelung schaffen möchte, betone ich noch einmal ausdrücklich, dass wir das kategorisch ablehnen. Es sollte schon so sein, dass die Kommunen über Satzungsrecht entscheiden, ob sie wirklich von einer solchen Zweckentfremdungsüberlassungsverordnung Gebrauch machen oder nicht, aber es sollte nicht landesweitrechtlich insoweit geregelt wird, dass man vom Land aus eine solche Verordnung schafft.

Elisabeth Gendziorra (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf): An unserer Stellungnahme ändert sich nichts. Frau Sinz möchte ich sagen, dass Herr

von Grünberg viele Jahre im Bonner Stadtrat war und unsere Stellungnahme gerade seine Erfahrungen widerspiegelt,

(Benedikt Hauser [CDU]: Ich bin genauso lange im Bonner Stadtrat!)

dass die Kommune möglicherweise Verantwortung erkennt, sie durchbringen will, aber im Rat am politischen Willen scheitert.

Knut Unger (Mieterforum Ruhr e. V., Bochum): Wie gesagt, geht es hier eigentlich um den Einstieg in die Wiederherstellung eines Instrumentenkoffers für das Land und für die Kommunen. Natürlich sind diese kleinen Elemente, über die wir jetzt reden, bloß Bestandteil eines erforderlichen größeren Apparates, und es macht nur in der Wechselwirkung der einzelnen Instrumente miteinander Sinn, darüber zu reden, was das jetzt für Auswirkungen auf die finanzmarktgetriebene Wohnungswirtschaft hat.

Trotzdem gibt es natürlich solche Aspekte – darauf will ich verweisen –, einmal die viel zitierte Drohkulisse. Es ist heute für Kommunen nicht mehr möglich, große finanzmarktgetriebene Wohnungsunternehmen an den Tisch zu bekommen. Ich spreche von Annington oder GAGFAH. Wenn man so etwas hat wie ein kommunales Benennungsrecht, dann ist das das Druckmittel, diese Unternehmen an den Tisch zu bekommen, um über eine Vereinbarung zur Belegung zu reden, die natürlich viel besser ist als eine Zwangszuweisung in eine ganz bestimmte Wohnung. Die Vereinbarungen können jedenfalls viel besser sein. Aber das Mittel dazu ist die Schaffung eines solchen Benennungsrechts. Nur dann bekomme ich sehr wichtige Akteure auf dem Wohnungsmarkt an den Tisch. Wenn ich das nicht habe – das war jedenfalls unsere Erfahrung –, dann passiert das auch nicht.

Ein anderer Fall. Die Zweckentfremdungsverordnung bzw. der Ersatz dafür ist nicht so wichtig wegen der Umnutzung. Keine sogenannte Heuschrecke nutzt diese Wohnungen, die sie übernommen hat – das sind ganz bestimmte Siedlungstypen –, in Gewerberaum um, jedenfalls nicht in der Regel. Und wenn sie es täten, wäre es vielleicht manchmal gar nicht schlecht.

Aber es geht um den Leerstand. Es geht darum, dass es in dem Prozess der Transformation dieser wohnungswirtschaftlichen Gebiete teilweise eine entscheidende Rolle spielt, wie mit dem Leerstand kalkuliert wird. Gelegentlich wird von den Akteuren Leerstand einkalkuliert, sei es im Zuge von Einzelprivatisierungsprozessen, sei es aufgrund irgendwelcher anderer finanzwirtschaftlicher Hintergründe. Da muss die Kommune natürlich eine Möglichkeit haben, dieser Leerstandsentwicklung da, wo sie aus dem Wohnungsmarkt nicht begründet werden kann, entgegenzuwirken. Dafür braucht sie ein Instrument. Das wäre so etwas wie die Zweckentfremdungsverordnung bzw. der Ersatz dafür.

Wir können es nicht den einzelnen Kommunen überlassen, darüber zu entscheiden, ob sie es vielleicht haben wollen. Es wird in den allermeisten Städten nicht einmal die Initiative geben. Deswegen wird der Rat kleinerer Städte niemals in die Verlegenheit kommen, überhaupt darüber zu debattieren, ob man so etwa will, weil niemand den Antrag stellen wird, weil es diese Initiative nicht geben wird, weil es das Interesse daran auf dieser Ebene nicht geben wird, weil es flächendeckend keine kommunale

Wohnungspolitik gibt. Die Wohnungspolitik und die Wohnraumversorgung ist eine Landesaufgabe, und das Land muss deshalb entscheiden, wie es diese Aufgabe erfüllen will.

Natürlich wäre es wünschenswert, wir hätten eine regionalplanerische Ebene, die Wohnungsmarktregionen entspricht und die differenzierter, genauer und gebietsgerechter vorgeht. Diese Ebene haben wir nicht. Also muss das Land hier seine Aufgaben erfüllen.

Übrigens muss eine Gebietskulisse auch für die Kündigungssperrfristverordnung, auf die wir als Mieterschützer, Mieterbund und Mietervereine dringend warten, festgelegt werden. Da möchte ich mir überhaupt nicht vorstellen, dass wir jetzt nur eine kommunale Satzungsvollmacht für die Kündigungssperrfristverordnung bekommen. Das Land kommt aus der Nummer, man muss Gebietskulissen für angespannte Wohnungsmärkte festlegen, überhaupt nicht heraus. Es gibt keinen Grund, warum man jetzt nicht die entsprechenden Gutachten andenkt und in Auftrag gibt, um hier zu einer anderen Regelung zu kommen.

Wolfgang Kiehle (WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum): Zum Schluss noch zwei Anmerkungen. Bezüglich der Frage, eher eine landesweite oder eher eine kommunal, vom Gebiet her orientierte Zweckentfremdungsverordnung, erinnere ich an die Situation in der zweiten Hälfte der 80er-Jahre. In vielen Kommunen Nordrhein-Westfalens gab es eine solche Zweckentfremdungsverordnung, sie ist nur in sehr vielen Kommunen nicht angewandt worden. Man musste die Kommunen geradezu zum Jagen tragen.

Das habe ich damals immer als einen ganz schlechten Zustand empfunden. Ich habe es aus wohnungspolitischen Wohnungsmarktüberlegungen und auch aus rechtsstaatlichen Gründen als sehr schlecht empfunden, wenn es gesetzliche Regelungen gibt, die aber aktiv von denjenigen, die sie anwenden müssen, nicht angewendet werden. Das war die Situation damals. Deswegen habe ich auch kein Vertrauen in eine neue landesweite Verordnung, sondern glaube, dass es der richtige Weg ist, die kommunale Ebene damit zu beauftragen.

Ich bin auch nicht, Knut Unger, so skeptisch, dass es jetzt keine Anträge in diese Richtung gibt. Ich glaube, es gibt schon ausreichend Ratsmitglieder, ausreichend Fraktionen, die das tun wollen. Wenn mich mein Gedächtnis jetzt richtig informiert, ist es § 7b der Gemeindeordnung NRW, der auch Vereinigungen von Bürgern und Bürgerinnen in die Lage versetzt, einen Bürgerantrag zu stellen. Das ist natürlich immer möglich. Ich denke, der Mieterverein Witten wird das tun.

Stellv. Vorsitzender Olaf Lehne: Gibt es zur zweiten Runde noch Fragen? – Das ist nicht der Fall.

Dann darf ich mich abschließend bei Ihnen allen dafür bedanken, dass Sie dazu beigetragen haben, die Thematik des Gesetzentwurfs „Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-

Westfalen“ ausführlich unter Darlegung der eigenen Erfahrungen und Standpunkte zu erörtern.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr sowie die Mitglieder des mitberatenden Wissenschaftsausschusses werden die sich aus der heutigen Anhörung ergebenden Erkenntnisse in die anstehenden weiteren Beratungen hier im Parlament einbringen und dem Plenum eine Beschlussempfehlung vorlegen. Dabei werden für uns das Anhörungsprotokoll und die vorliegenden schriftlichen Stellungnahmen eine besonders wichtige Rolle spielen.

Das Anhörungsprotokoll wird Ihnen schon bald auf unserer Internetseite zur Verfügung stehen. Dazu habe ich die Bitte, falls aus Ihrer Sicht noch irgendwelche Anmerkungen erforderlich sind, diese dem Landtag zügig mitzuteilen.

Ihnen noch einmal einen herzliches Dankeschön, und auch im Namen meiner Kolleginnen und Kollegen einen wunderschönen Tag. Genießen Sie die Sonne.

gez. Olaf Lehne
Stellv. Vorsitzender

11.07.2011/15.07.2011

161