

Städtetag NRW · Postfach 51 06 20 · 50942 Köln

Herrn

Herrn Wolfgang Röken MdL

Vorsitzender des Ausschusses für Städtebau
und Wohnungswesen

Landtag Nordrhein-Westfalen

- per E-Mail -

(wolfgang.roeken@landtag.nrw.de)



Marienburg
Lindenallee 13 - 17
50968 Köln

27.02.2004/nj

Telefon (02 21) 37 71-0
Durchwahl 37 71-2 06
Telefax (02 21) 37 71-1 80

E-Mail gesine.kort-weier@
staedtetag.de

Bearbeitet von
Gesine Kort-Weiher

Aktenzeichen
64.05.23

**Schriftliche Anhörung zum Gesetzentwurf der Landesregierung (Drucksache 13/4886)
"Zweites Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das
Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW)"**

Sehr geehrter Herr Röken,

beigefügt übersenden wir Ihnen unsere schriftliche Stellungnahme zu dem o. g.
Gesetzentwurf.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung


Folkert Kiepe

Anlage

Städtetag NRW · Postfach 51 06 20 · 50942 Köln

Marienburg
Lindenallee 13 - 17
50968 Köln

27.02.2004/nj

Telefon (02 21) 37 71-0
Durchwahl 37 71-2 06
Telefax (02 21) 37 71-1 80

E-Mail gesine.kort-weiher@staedtetag.de

Bearbeitet von
Gesine Kort-Weiher

Aktenzeichen
64.05.23 N

**Stellungnahme
des Städtetages Nordrhein-Westfalen**

**zum Gesetzentwurf der Landesregierung für ein
"Zweites Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung
im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen
(2. AFWoG NRW)"**

Der Städtetag Nordrhein-Westfalen hat sich im vergangenen Jahr bei verschiedenen Gelegenheiten im Grundsatz für eine Beibehaltung der Fehlsubventionsabgabe ausgesprochen. Um Wiederholungen zu vermeiden, verweisen wir hierzu insbesondere auf unsere schriftliche Stellungnahme zum öffentlichen Expertengespräch vom 31.01.2003.

Wir hatten jedoch zugleich darauf hingewiesen, dass wir eine Beibehaltung der Mietspiegelobergrenze als Höchstbetrag für die Ausgleichsabgabe nicht für sinnvoll und gerechtfertigt halten. Obwohl nach unserer Einschätzung gute Gründe für eine Beschränkung des Höchstbetrages auf den Mietspiegelmittelwert sprechen, hält der vorliegende Gesetzentwurf in Art. 2 Abs. 3 an der Mietspiegelobergrenze als Höchstbetrag für die Ausgleichsabgabe fest. Wir halten dies aus den nachfolgend genannten Gründen für nicht vertretbar:

Nach den Beobachtungen in den Erheberkommunen stößt die Ausgleichsabgabe derzeit weitgehend auf Akzeptanz bei den Abgabeverpflichteten. Dies hängt sicher nicht zuletzt damit zusammen, dass die Ausgleichsabgabe in den Städten mittlerweile auf den Mietspiegelmittelwert beschränkt wird. Eine Orientierung an der Mietspiegelobergrenze als Höchstbetrag würde zu einer deutlichen Erhöhung der Ausgleichsabgabe und damit zu erheblichem Widerstand bei vielen Betroffenen führen.

Wir halten eine Beschränkung auf den Mittelwert auch unter Gerechtigkeitsgesichtspunkten für erforderlich, damit der Ausgleichsabgabe der tatsächlich entstandene und nicht der theoretisch mögliche, nur unter optimalen Voraussetzungen erzielbare Subventionsvorteil abgeschöpft werden soll. Gerade angesichts der derzeit weitgehend entspannten Wohnungsmarktlage ist keineswegs gewährleistet, dass sich für die öffentlich geförderten Wohnungen Mieten an der Mietspiegelobergrenze erzielen ließen.

Zwar eröffnet Art. 2 Nr. 1 Abs. 3 Satz 2 des Gesetzentwurfs theoretisch die Möglichkeit, von der Mietspiegelobergrenze als Höchstbetrag abzuweichen, wenn die Obergrenze nicht der bei Neuvermietung einer Vergleichswohnung tatsächlich rechtmäßig erzielbaren ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Jedoch zeigen die Erfahrungen, dass sich diese Ausnahmeregelung nur mit einem unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand umsetzen lässt:

So hat beispielsweise die Stadt Köln aufgrund der Datenerhebung zur Mietspiegelerstellung Kenntnis darüber, dass ca. 75 % der frei finanzierten, mietspiegelrelevanten Mieten unterhalb des Oberwertes des Kölner Mietspiegels liegen. Demzufolge wurde auch für die Ausgleichsabgabe vom Mittelwert ausgegangen. Dies wurde auch der Bezirksregierung als Aufsichtsbehörde mitgeteilt. Das MSWKS hat zwar die Richtigkeit dieses Verfahrens für 75 % der Fälle bestätigt, verlangt jedoch unter Hinweis auf die Rechtslage, für 25 % der Abgabeverpflichteten den Oberwert zu nehmen. Da jedoch vom Schreibtisch aus nicht festzustellen ist, für welche Wohnungen - abweichend von dem im Übrigen erhobenen Mittelwert - die Festsetzung des Oberwertes als Höchstbetrag angemessen wäre, läuft diese Vorgabe auf eine Einzelfallprüfung vor Ort hinaus. Dies ist jedoch angesichts der Tatsache, dass es sich bei der Erhebung der Ausgleichsabgabe um ein Massenverfahren handelt, in der Verwaltungspraxis nicht durchführbar. Davon abgesehen wird bei dieser Vorgabe auch nicht in Betracht gezogen, dass es sich bei den Mietspiegelwerten um Mieten für frei finanzierte Wohnungen handelt, die den öffentlich geförderten Wohnungen bezüglich Lage und Ausstattung häufig überlegen sind.

Sollte durch das 2.AFWoG NRW der Mietspiegeloberwert als Höchstbetrag für die Ausgleichsabgabe bestätigt werden, ist zu befürchten, dass der Landesrechnungshof die in den vergangenen Jahren in den Städten geübte Praxis, die Abgabe auf den Mittelwert zu begrenzen, in verstärktem Maße kritisch hinterfragen wird. Auf diese Weise würden mehr und mehr Städte zu der oben geschilderten Einzelfallprüfung gezwungen, wenn sie nicht von vorneherein für alle Wohnungen vom Oberwert ausgehen wollen.

Aus den genannten Gründen bitten wir dringend darum, den Begriff "Obergrenze" in Art. 2 Nr. 1 Abs. 3 des Gesetzentwurfes durch den Begriff "Mittelwert" zu ersetzen.

Im Übrigen schlagen wir folgende weitere Änderungen an dem Gesetzentwurf vor:

Zu Art. 2 Nr. 8 Abs. 1 des Entwurfs:

In der Wohnungspolitik geht es heutzutage angesichts weitgehend entspannter Märkte in vielen Städten und Regionen nicht mehr vorrangig darum, das Angebot quantitativ auszuweiten, sondern es qualitativ an die Wünsche und Bedürfnisse der Nachfrager anzupassen. Neben Investitionen in die Bausubstanz sind hierfür auch Investitionen in die im Quartier lebenden Menschen erforderlich. Gerade in Zeiten knapper Kassen fehlt es für diese sog. "nichtinvestiven" Maßnahmen beim Land, vor allen Dingen aber auch bei den betroffenen Städten an den hierzu notwendigen Mitteln. Ein Teil des Aufkommens aus der Ausgleichsabgabe muss auch für die Finanzierung solcher Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Im Übrigen halten wir das in diesem Zusammenhang vorgesehene Verfahren zur kassenmäßigen Abwicklung des Zahlungsverkehrs für ausgesprochen umständlich. Denn nach Art. 2 Nr. 8 Abs. 1 Satz 5 des Entwurfs darf das Aufkommen aus der Ausgleichsabgabe nur in den Erhebungsgebieten eingesetzt werden. Daher stellt sich die Frage, warum die Mittel zunächst an das Land abgeführt werden müssen und nicht gleich komplett bei der jeweiligen Erhebungsbehörde verbleiben können. Diese würde die Wohnungsinhaber veranlassen, die Zahlungsabwicklung überwachen, die Beträge vereinnahmen und könnte am Ende des Jahres in einem rechnerischen Nachweis der WfA mitteilen, wie hoch das Aufkommen war, wie hoch die abzuziehenden Verwaltungskostenbeiträge waren und wie das Aufkommen verwendet wurde. Ein solches Verfahren wäre für die Kommunen einfacher und kostengünstiger.

Zu Art. 2 Nr. 8 Abs. 2 des Entwurfs:

Nach Art. 2 Nr. 8 Abs. 2 Nr. 1 des Entwurfs erhalten die Gemeinden und Kreise für ehemalige Miet- und Genossenschaftswohnungen, die aber weiterhin als "öffentlich gefördert" gelten und vermietet sind, keinen Verwaltungskostenbeitrag. Da sich bei diesen Fällen kein Unterschied zu den der Regelung unterliegenden Miet- und Genossenschaftswohnungen ergibt, sollten auch für diese Wohnungen Verwaltungskostenbeiträge in gleicher Höhe gezahlt werden.

Wir begrüßen im Grundsatz, dass den zuständigen Stellen je Mitteilung einer geänderten Leistungspflicht nach Art. 2 Nr. 7 Abs. 3 Sätze 3 und 4 ein Verwaltungskostenbeitrag zugebilligt wird. Allerdings halten wir die vorgesehene Höhe angesichts des entstehenden Verwaltungsaufwandes für zu gering. Für vergleichbare Tätigkeiten wurden in der Vergangenheit Verwaltungskostenbeiträge von 10 DM gewährt. Dementsprechend halten wir statt der vorgesehenen 2,50 € einen Betrag in Höhe von 5,50 € bis 6 € für angemessen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung


Folkert Kiepe