

Herrn  
Dr. Uwe Günther  
Abteilung VIII  
Ministerium für Wirtschaft, Energie,  
Bauen, Wohnen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf

Düsseldorf, 25. Februar 2011  
VD/AL-A/af

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

### **Ihr Schreiben vom 17. Januar 2011**

Sehr geehrter Herr Dr. Günther,

für die Gelegenheit, Stellung zu dem o. a. Referentenentwurf nehmen zu können, danken wir Ihnen.

Mit dem Referentenentwurf sollen die im Koalitionsvertrag angekündigten Vorhaben der Landesregierung nach Nachfolgeregelungen zur „Zweckentfremdungsverordnung“ und „Überlassungsverordnung“ umgesetzt werden.

Zurückblickend ist festzustellen, dass beide Verordnungen in der Vergangenheit befristet waren und zum 31.12.2006 bzw. 31.12.2005 ausgelaufen sind. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat dies als einen Beitrag zum Bürokratieabbau begrüßt. Als umgesetzte Maßnahmen zum Bürokratieabbau sind übrigens noch beide Verordnungen auf der Homepage des MWEBWV aufgeführt.

Mit dem Änderungsgesetz sollen ein kommunaler Genehmigungsvorbehalt bei Zweckentfremdungen von Wohnraum sowie Mieterbenennungsrechte durch Kommunen jeweils auf der Grundlage eines Satzungsrechts eingeführt werden.

Grundsätzlich begrüßt der Verband die Regelung des kommunalen Satzungsrechts, wird doch damit auf die lokale Kenntnis wie auf die kommunale Verantwortung abgestellt.

1.

Mit der **Zweckentfremdungsverordnung** soll der Zweckentfremdung von Wohnraum zu anderen Zwecken ein Riegel vorgeschoben werden. Der VdW Rheinland Westfalen hat prinzipiell dazu keine Einwände, wollen doch seine Mitgliedsunternehmen günstigen Wohnraum bereitstellen und bewirtschaften. In bestimmten vom demographischen und strukturellen Wandel betroffenen Gebieten, die beispielsweise auch förmlich festgelegte Gebiete nach dem Städtebauförderungsgesetz sein können und/oder in einem kommunalen Handlungskonzept Wohnen als Umstrukturierungsgebiete gekennzeichnet sind bzw. als solche aus Ihrem Hause mit der sog. Abrissförderung begleitet werden, kann allerdings eine Zweckentfremdung durch Leerstand mit nachfolgendem Abriss gegeben sein. Auch kann es an bestimmten Standorten, die sich in einer Abwärtsspirale befinden, für eine Revitalisierung sinnvoll sein, Wohnraum als Gewerberaum im Sinne von Wohnen und Arbeiten anzubieten. Ein solches Konzept verfolgt z. B. die VBW Bochum in Bochum-Hustadt. Für eine solche zielgerichtete Erneuerung eines Gebietes wäre dann in einem Satzungsgebiet die Genehmigung einer Zweckentfremdung vonnöten.

Die Wohnungswirtschaft setzt darauf, dass die Kommunen in den vorgenannten und vergleichbaren Fällen hinsichtlich der Zielsetzung einer Gebietserneuerung mit den betroffenen Wohnungsunternehmen an einem Strang zieht und im Sinne einer partnerschaftlichen Vorgehensweise derartige Gebiete nicht mit einem Satzungsrecht belegen wird bzw. sachorientiert eine Genehmigung zur Zweckentfremdung erteilt, die dann natürlich auch Kosten für den Antragsteller verursachen wird.

Zurückliegend können wir feststellen, dass Wohnungsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen in der Vergangenheit vor Auslaufen der damaligen Verordnung von der Zweckentfremdung kaum betroffen war. Der VdW erwartet auch über seine Mitgliedsunternehmen hinaus künftig wenige Fälle von Zweckentfremdung, erscheint doch in Zeiten der Schrumpfung, aber auch in boomenden Städten die Vermietung von Wohnraum wirtschaftlich ebenso attraktiv wie die Vermietung zu anderen Nutzungen.

2.

Die bis zum 31.12.2005 befristete **Überlassungsverordnung** hatte 20 Kommunen das Recht eingeräumt, für frei werdende Sozialwohnungen dem Vermieter drei Mieter zu benennen und ihn zu verpflichten, einen als Nachmieter zu akzeptieren. Ihr Auslaufen wurde damals mit dem Hinweis auf entspannte Märkte begründet.

Auch wenn heute durchaus noch angespannte Wohnungsmärkte, z. B. entlang der Rheinschiene festzustellen sind, hält der VdW Rheinland Westfalen die erneute Einführung der Überlassungsverordnung für kontraproduktiv. Mehr und mehr gehen die Kommunen dazu über, im Wege einer Kooperationsvereinbarung mit der Wohnungswirtschaft die Belegung von Wohnraum in einer abgestimmten Weise und mit Blick auf die Förderung und Erhaltung der Stabilität von Gebieten vorzunehmen. Diese gerade auch in angespannten Wohnungsmärkten angewendete kooperative Vorgehensweise stellt einen nicht zu unterschätzenden Anreiz für die Wohnungsunternehmen des Verbandes dar, wieder oder weiterhin in den Sozialen Wohnungsbau zu investieren und preiswerten Wohnraum zu vermieten.

Gerade vor diesem Hintergrund, der durchaus als ein mühsam erreichter Paradigmenwechsel hinsichtlich der partnerschaftlichen Vorgehensweise von Kommune und Wohnungswirtschaft bezeichnet werden kann, erscheint die Wiederbelebung des Benennungsrechts völlig unverständlich. Gerade in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf braucht es positive Anreize für Investitionen, damit dem erhöhten Bedarf auch ein gesteigertes Angebot folgen wird.

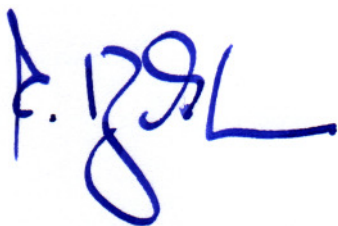
Ebenfalls bedarf es positiver Anreize, um die Unterstützung der Wohnraumversorgung solcher Haushalte zu erreichen, „bei denen zweifelhaft ist, ob sie die mietvertraglichen Pflichten erfüllen.“ Derartige positive Anreize sind z. B. die Übernahme von Renovierungskosten u. ä. durch die Kommune, wie es die Stadt Köln beispielhaft ausfüllt.

Sollte ein Absehen von der Ausübung des Benennungsrechts mit der vorgenannten Unterstützung gekoppelt werden, werden sich Wohnungsunternehmen des Verbandes künftig eine Investition in den Sozialen Wohnungsbau unter Gesichtspunkten der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit wohl überlegen.

Die Verlagerung der Ausübung der Benennung auf Kommunen mit Satzungsrecht wird in diesem Falle mit großer Skepsis hinsichtlich der Verantwortung der Kommunen betrachtet. In diesem Zusammenhang besteht die begründete Annahme dass das Instrument Benennungsrecht angesichts knapper bzw. fehlender Mittel der Kommune für den Sozialen Wohnungsbau (mit Belegrechten) als ein naheliegender Ausweg eingesetzt wird. Dies würde u. E. den mühsam erreichten partnerschaftlichen Geist in einer Reihe von Städten und Gemeinden gefährden.

Auch wenn mit dem WNFGEÄndG beabsichtigt sein soll, insbesondere bestimmte nicht kooperative Vermieter zu erreichen, so dürfte allein die Möglichkeit der Nutzung dieser Verordnung bereits in der Breite kontraproduktiv wirken. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen lehnt aus den vorgenannten Gründen die Änderung des § 17 mittel Neueinfügung des Absatzes 4 ab.

Mit freundlichen Grüßen



Alexander Rychter