

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen - WFNGÄndG (Drucksache 15/1876).

Allgemeines

Der soziale Wohnungsbau ist ein besonderes Anliegen für die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen. Der Bedarf an preiswerten Wohnungen wächst, weil Sozialbindungen auslaufen, zu wenig Ersatz geschaffen wird und die Anzahl der Menschen, die auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind steigt. So geht der Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen weiterhin drastisch zurück. Er sank im Vorjahr um fast 8 % auf nur noch 608.000 Wohneinheiten. Die Förderung von Mietwohnungen ging im Vorjahr um 16 % auf lediglich 4.726 Einheiten zurück.

Vor diesem Hintergrund muss die soziale Wohnraumförderung gestärkt werden. Kommunen müssen ihrer sozialpolitischen Verpflichtung nachkommen können, die Wohnungsversorgung für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten, die Quartiere zukunftsfähig zu halten und die städtebauliche Qualität zu sichern.

Zu dem Fragenkatalog

Wie beurteilen Sie den Gesetzentwurf insgesamt?

Im Grundsatz sieht die Architektenkammer NRW keinen unmittelbaren Handlungsbedarf zu veränderten Regelungen über Zweckentfremdung oder Belegungsbindung.

Welche Bedeutung hatte in der Vergangenheit die Zweckentfremdungsverordnung für die Wohnungswirtschaft?

Die Zweckentfremdungsverordnung hatte in Zeiten allgemein angespannter Wohnungsmärkte ihre Berechtigung.

Ist ihre Wiedereinführung wünschenswert?

Nicht zwangsläufig. Die Zweckentfremdungsverordnung betraf 45 vom Land festgesetzte Kommunen und ist 2006 im Zuge des Bürokratieabbaus ausgelaufen. Häufig wurde die Verordnung als bürokratisches Hemmnis wahrgenommen, weil die Zweckentfremdung bei der für das Wohnungswesen zuständigen Stelle beantragt werden musste, die Nutzungsänderung jedoch bei der Bauaufsichtsbehörde. Die Zweckentfremdungsverordnung legte auf

Landesebene fest, für welche Gemeinden sie zu gelten hatte. Eine Differenzierung innerhalb des Gemeindegebiets war nicht möglich. Nachdem sich der Wohnungsmarkt in überwiegen- den Teilen unseres Landes entspannte, hat sich die AKNW bereits 2004 für die Außerkrafts- etzung der ZweckentfremdungsVO eingesetzt. Die Wiedereinführung der Zweckentfrem- dungsVO ist, wenn überhaupt, auf die Teilmärkte zu beziehen, die heute noch unter einem nicht ausgeglichenen Wohnungsmarkt leiden. In den übrigen Teilmärkten verhindert sie im Zweifel die wünschenswerte Durchmischung bestehender Wohnnutzung mit neuer gewerbli- cher Nutzung.

Welche Unterschiede sehen Sie in der Wirksamkeit, wenn die Umsetzung optional im Wege eines kommunalen Satzungsrechtes oder flächendeckend direkt per Gesetz erfolgt?

Eine flächendeckende Regelung erscheint nicht zielführend! Mit der Kenntnis über die loka- len und quartierbezogenen Rahmenbedingungen können die Kommunen sehr viel treffender einschätzen, ob entsprechende Regelungen anzuwenden sind. Kommunales Satzungsrecht stärkt die kommunale Verantwortung und ermöglicht eine Differenzierung innerhalb des Ge- meindegebiets.

Welche Bedeutung hatten in der Vergangenheit die wohnungswirtschaftlichen Instrumente der Überlassung bzw. der Belegungsrechte?

Die frühere Überlassungsverordnung räumte 20 Kommunen das Recht ein, für freiwerdende Sozialwohnungen den Vermieter drei Mieter zu benennen. Er wurde verpflichtet, einen Nachmieter zu akzeptieren. Vor dem Hintergrund eines im Allgemeinen ausgeglichenen Wohnungsmarktes war es gerechtfertigt, dass die Verordnung Ende 2005 im Zuge der Be- mühungen um den Bürokratieabbau ausgelaufen ist. Im Sinne der Zielsetzungen des sozia- len Wohnungsbaues ist sichergestellt, dass eine gebundene Sozialwohnung von einem wohnberechtigten Mieter belegt wird. Eine darüber hinausgehende Festlegung ist nach Mei- nung der AKNW überflüssig.

Wie bewerten Sie die Umsetzung der Initiative im Rahmen des Gesetzesentwurfs?

Zwingende Gründe, zwangsweise Regelungen zur Zweckentfremdung oder Mieterbelegung einzuführen, sehen wir derzeit weder für die entspannten noch die angespannten Woh- nungsmärkte. Im Einzelnen verweisen auf die Antworten zu den folgenden Fragen. Vielmehr sollten in den angespannten Wohnungsmärkten Anstrengungen unternommen werden, zu- sätzliche sozialgebundene Wohnungsangebote bereitzustellen.

Wie bewerten Sie die Schaffung dieser Instrumente in Bezug auf Maßnahmen gegen die Verwahrlosung von Wohnraum durch sog. Heuschrecken am Wohnungsmarkt und insgesamt?

Weder Vorschriften zur Zweckentfremdung noch zu Belegungsverfahren sind geeignet, die Verwahrlosung von Wohnraum zu verhindern.

Wie bewerten Sie § 17 Abs. 4 des Gesetzentwurfs hinsichtlich der geplanten Einführung von Mieterbelegungsrechten in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf?

Wir sehen keinen Handlungsbedarf. Grundsätzlich sind Sozialwohnungen an Mieter mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten. Zwangsbelegungen halten wir für kontraproduktiv. Die beabsichtigte Ausweisung von Gebieten, in denen Wohnraum nur an von der Kommune benannte Mieter überlassen werden darf, kann zu der Stigmatisierung solcher Quartiere führen. Standorte, die sich ohnehin in einer Abwärtsspirale befinden, würden durch satzungsmäßige Ausweisung in sozialer Hinsicht diskreditiert. Die eigentlich gewünschte Stabilisierung des Quartiers würde sich ins Gegenteil entwickeln. Stattdessen sollte gerade in solche Quartieren durch die soziale Wohnraumförderung für ein ausreichendes Wohnungsangebot mit einer guten Durchmischung gesorgt werden.

Wie bewerten Sie § 40 Abs. 4 des Gesetzentwurfs hinsichtlich des geplanten Genehmigungsvorbehalts für die Zweckentfremdung von Wohnraum?

Auf angespannten Wohnungsmärkten kann die Zweckentfremdung von Wohnraum sinnvoll sein. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass zur Stärkung von Quartieren die Umnutzung von Wohnraum zur gewerblichen Zwecken im Einzelfall wünschenswert sein kann. Andererseits erkennen wir eine Tendenz zur Umnutzung von leerstehendem Büroraum zu Wohnungen, da diese lukrativer vermietbar sind als Büroraum. Zweckentfremdungen und Leerstand mittels kommunaler Satzung zu verhindern, sollte auf angespannten Wohnungsmärkten nur dann erforderlich sein, wenn eine Verständigung der Kommune mit den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Akteuren und den privaten Eigentümern auf freiwilliger Basis nicht möglich ist. Eine solche Regelung kann dann auch nur auf kommunaler Ebene bezogen auf eng begrenzte Teilmärkte sinnvoll sein.

Wie bewerten Sie den Gesetzentwurf hinsichtlich der Regelung, dass sich die Kommunen die Genehmigung von Zweckentfremdung nach § 40 Abs. 4 vergüten lassen können?

Eine Bewertung ist uns nicht möglich.

In den Jahren 2005 und 2006 sind die Instrumente der Zweckentfremdungs- bzw. Überlassungsverordnung ausgelaufen. Gibt es konkret nachweisbare Erfahrungen, mit denen sich die geplante (partielle) Wiedereinführung dieser Instrumente rechtfertigen lässt und halten Sie die Wiedereinführung für wünschenswert?

Uns sind keine konkreten Erfahrungen bekannt, dass es nach Auslaufen der Zweckentfremdungs- bzw. Überlassungsverordnung zu Verschlechterungen in Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen gekommen ist. Vielmehr führt das Auslaufen von Bindungen zu einem verringerten Angebot, das örtlich zu problematischen Folgen führt.

Inwieweit halten Sie die Instrumente Zweckentfremdung und Mieterbenennung für geeignet bzw. ungeeignet, um die Wohnraumversorgung in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf sicherzustellen?

Wir sehen in diesen Instrumenten keinen nennenswerten Vorteil. Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahmen zu den vorherigen Fragen.

Inwieweit stellen freiwillige Vereinbarungen zur Belegung von öffentlich gefördertem Wohnraum auf kommunaler Ebene eine Alternative zu den geplanten Regelungen im WFNGÄndG dar?

Um die örtliche Wohnungsmarktsituation erfolgreich zu entwickeln, müssen sich die Kommunen und die örtlichen Wohnungsunternehmen und privaten Eigentümer auf gemeinsame Zielvereinbarungen verständigen. Kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte sind aus unserer Sicht der zu empfehlende geeignete Weg.

Welche Auswirkungen wird das vorliegende Gesetzesvorhaben voraussichtlich auf die kommunale Bürokratie sowie die unternehmensseitige Verwaltungskosten haben?

Zu dieser Frage ist uns keine Aussage möglich.

Welche Änderungen im WFNG sind aus Ihrer Sicht erforderlich, um die kommunale Wohnungsaufsicht zu stärken?

Zu dieser Frage ist uns keine Aussage möglich.

Welchen weiteren Änderungsbedarf sehen Sie beim WFNG?

Vor dem Hintergrund auslaufender Bindungen, notwendiger Anpassungen an den demografischen Wandel, erforderlicher energetischer Ertüchtigung und zu geringem Ersatzneubau sollte das Gesetz Aussagen über die Sicherstellung der finanziellen Mittel für die soziale Wohnraumförderung treffen.