

<b>Bericht</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Baurecht, Grundstücke und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Renate Galvagni 563 6079 563 8046 renate.galvagni@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.02.2004
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/2632/04</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>11.03.2004</b>	<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Änderung der Bemessungsgrundlage für Ausgleichszahlungen im sozialen Wohnungsbau (früher: Fehlbelegungsabgabe)</b>		

### Grund der Vorlage

Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.01.2004

### Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Uebrick

### Begründung

Mit dem „Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land NRW ( AFWoG - NRW )“ wird das Ziel verfolgt, die Fehlsubventionierung von Sozialwohnungen zu verringern. Inhaber von Sozialwohnungen haben hierzu eine Ausgleichszahlung ( früher: Fehlbelegungsabgabe ) zu entrichten, wenn ihr Einkommen später - frühestens 3 Jahre nach Einzug in die Wohnung - die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaues um mehr als 20 % übersteigt.

Nach Auffassung der Bundes- wie der Landesregierung ist die Ausgleichszahlung ein wichtiges Instrument, um eine **Subventionsgerechtigkeit** im Wohnungswesen herzustellen. Besserverdienende, nicht mehr ( sozial- ) wohnberechtigte Haushalte dürfen zwar

in den Sozialwohnungen verbleiben, sie müssen aber eine an ihrer Leistungsfähigkeit orientierte höhere Gesamtmiete als die subventionierte Kostenmiete tragen.

**Hierbei ist gewährleistet, dass Miet- und Ausgleichszahlung zusammen nicht höher sind als die ortsübliche Vergleichsmiete für eine entsprechende freifinanzierte Wohnung.** Ihre Wohnkosten sind also im Ergebnis nicht höher als die Belastungen, die vergleichbare Haushalte im freifinanzierten Wohnungsbau tragen müssen.

Die Notwendigkeit einer sozial gerechten Ausgestaltung der Subventionierung von Sozialwohnungen ist durch das ab 01.01.2002 geltende „Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechtes ( WoFG )“ von **Bundestag und Bundesrat** einvernehmlich bestätigt worden.

Die **Entspannung** auf den Wohnungsmärkten hat zu höheren Fluktuationsraten in allen Teilmärkten geführt. Hiervon sind auch Sozialwohnungsbestände nicht ausgenommen. Eine überdurchschnittliche Fluktuation der von der Ausgleichszahlung Betroffenen ist allerdings nach vorliegenden Statistiken nicht gegeben. So ist nach Erkenntnissen der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW der Mieterwechsel in fehlbelegten Wohnungen mit 7,5 % deutlich niedriger als im gesamten preisgebundenen Wohnungsbestand ( 12,2 % ).

Als **Höchstbetrag** für die Ausgleichszahlung ist nach dem Gesetz grundsätzlich die **Obergrenze** der in dem örtlich geltenden Mietspiegel enthaltende Mietenspanne für vergleichbaren Wohnraum zugrunde zu legen.

Entspricht die Obergrenze allerdings nicht der bei Neuvermietung einer Vergleichswohnung erzielbaren ortsüblichen Vergleichsmiete, so ist die tatsächlich erzielbare Vergleichsmiete als Höchstbetrag zugrunde zu legen.

Nach Gesprächen mit der Wohnungswirtschaft und den Verbänden der Haus- und Grundeigentümer sowie der Mieter hat sich die Verwaltung entschieden, ab 01.01.1999 den jeweiligen **Mittelwert** der im Mietspiegel enthaltenen Mietenspannen als Höchstwert für die Ausgleichszahlung zugrunde zu legen; denn dieser Wert ist - auch als Ergebnis der Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt - erfahrungsgemäß bei der Neuvermietung einer freifinanzierten Wohnung grundsätzlich erzielbar.

Diese Regelung trägt auch dem vom Rat der Stadt am 15.12.2003 anerkannten qualifizierten Mietspiegel 2004 für das Stadtgebiet Wuppertal Rechnung. So heißt es in dessen Allgemeinen Erläuterungen als Ergebnis einer wissenschaftlichen Untersuchung u. a., dass der Ausgangswert für die Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich der Mittelwert ist; dies bedeutet, dass nur in begründeten Einzelfällen hiervon nach oben oder unten abgewichen werden kann.

Eine generelle Festlegung des Höchstwertes für die Ausgleichszahlung auf den **Unterswert** der jeweiligen Mietenspanne im Mietspiegel würde somit den tatsächlichen Gegebenheiten bei der Erzielung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Neuvermietungsfall und damit **dem verfassungsrechtlichen Gebot widersprechen**, die Subventionsabschöpfung auf den realen Subventionsvorteil zu beschränken. **Eine solche Regelung wäre somit rechtswidrig.**

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass in einer Reihe von Feldern des Mietspiegels 2004 die Mietwerte niedriger sind als bei dem Mietspiegel 2002. **Dies hat dazu geführt**, dass bei 833 Zahlungspflichtigen die Ausgleichszahlungen von Amts wegen herabgesetzt werden konnten.

Die Verwaltung hat in einigen größeren Wohnsiedlungen ( u. a. Engelshöhe, Höhe, Gustav-Heinemann-Straße, Heinrich-Bammel-Weg, Köttershöhe, Röttgen, Westkotter Straße ) zum Erhalt oder der Förderung sozial stabiler Belegungsstrukturen und damit **zur Vermeidung der Ghettobildung** auf die Erhebung der Ausgleichszahlung verzichtet. Zur Beurteilung der jeweiligen Belegungsstruktur mussten dabei nach Vorgaben des Landes NRW verschiedene Kriterien herangezogen werden, wie z. B. Wohnungsleerstände, Ausländer-/ Aussiedlerquote, Quote der Sozialhilfeempfänger, Fluktuationsrate.

In weiteren Wohnanlagen fällt die Ausgleichszahlung nicht an, weil die jeweiligen Kostenmiete bereits über dem maßgeblichen Mittelwert des Mietspiegels liegt.

Die Verwaltung wird in weiteren Wohnanlagen Überprüfungen durchführen, ob aufgrund vorliegender Kriterien zur Vermeidung der **Ghettobildung** auch hier auf die Ausgleichszahlung verzichtet werden kann.

Bei einer generellen Festlegung des Höchstwertes der Ausgleichszahlung auf den Unterwert des Mietspiegels würde das für das Jahr 2004 zu erwartende Aufkommen aus der Ausgleichszahlung um rd. 1,2 Mio. € sinken. Damit stünden auch weniger Mittel für den Um- und Ausbau von Wohnungen im Bestand bzw. deren Modernisierung als neue Schwerpunkte der Wohnraumförderung aufgrund der Wohnungsmarktsituation in Wuppertal zur Verfügung.