

Ist die Fehlbelegerabgabe noch zeitgemäß?

Unterschiedliche Meinungen bestehen bei den Fraktionen im Landtag von Nordrhein-Westfalen zu der Frage, ob die Ausgleichsabgabe im öffentlich geförderten Wohnungsbau beibehalten werden soll oder ob man nicht ganz darauf verzichten sollte. Hierzu die Meinungen der wohnungspolitischen Sprecher:

WOLFGANG RÖKEN (SPD):

Die Ausgleichsabgabe hat die Funktion, Subventionen bei Mietern von Sozialwohnungen zurückzufordern, die aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Einkommenssteigerungen einer solchen Sozialwohnung nicht mehr bedürfen. Dies ist Ausdruck sozialer Gerechtigkeit, denn die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum von Anspruchsberechtigten ist groß – vor allem, da sich die Zahl der zur Verfügung stehenden Sozialwohnungen kontinuierlich verringert.

Untersuchungen zu Umzugsmotiven haben gezeigt, dass – entgegen dem gestreuten Vorurteil – die Ausgleichsabgabe kein relevanter Kündigungsgrund ist. Da sie nur bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erhoben wird, kann sie auch nicht als zentraler Grund für mögliche einseitige Bewohnerstrukturen herangezogen werden.

Die von der SPD zum 1. Januar 2000 bezüglich Eingangsschwelle, interner Staffelung und der Einführung weitreichender sozialer Komponenten und Befreiungstatbestände initiierte Novellierung der Ausgleichsabgabe, hat die Effektivität, Effizienz und Akzeptanz dieses mit der Objektförderung notwendig verbundenen Instruments der Wohnpolitik erheblich gesteigert.

Nunmehr prüfen wir eine Kommunalisierung der Ausgleichsabgabe: Dabei soll bei den Kommunen, denen bereits heute das jeweilige örtliche Aufkommen der Ausgleichsabgabe für neue Wohnungsbauinvestitionen zur Verfügung gestellt wird, die Erhebungs- und Investitionsverantwortung (ergänzt um weitere Verwendungsmöglichkeiten) zusammengeführt werden.

BERND SCHULTE (CDU):

Die CDU-Landtagsfraktion tritt für einen schrittweisen Abbau der Ausgleichszahlung bis 2005 ein. Dann soll der Systemwechsel von der Objekt- auf die Subjektförderung über das Wohngeld eingeleitet sein. Das gewährleistet zielgenaue sowie gerechte Förderung und erledigt die Problematik der Fehlbelegung.

Die Ausgleichszahlung ist eine „Vertreibungsabgabe“ und wird formalistisch durch Subventionsgerechtigkeit begründet. Sie beschleunigt die soziale Entmischung in benachteiligten Stadtteilen. Sie bestraft Mieter, die an ihrem sozialen Aufstieg arbeiten, treibt sie letztlich aus dem Stadtteil und destabilisiert die soziale Balance. Die Kommunen werden mit den Belastungen durch die Finanzierung von Sozialarbeits- und Kriminalitätsbekämpfungsprogrammen allein gelassen.

Vielfach müssen ausgleichspflichtige Mieter insgesamt eine höhere finanzielle Belastung tragen als vergleichbare Mieter im frei finanzierten Wohnungsbau. In NRW gelten im Vergleich zu anderen Bundesländern niedrige Einkommensgrenzen, bereits bei 20 Prozent Überschreitung setzt die Zahlungspflicht ein.

Die Ausgleichszahlung ist über-

bürokratisiert. Nur 80 Prozent des jährlichen Aufkommens (2001: 57 Millionen Euro) fließen in neue Wohnungsbauprojekte. 20 Prozent (2001: 13,3 Millionen Euro) des Aufkommens werden als Verwaltungskosten von der Förderbürokratie vereinnahmt.

KARL PETER BRENDEL (FDP):

Der soziale Wohnungsbau und besonders die Fehlbelegerabgabe sind nicht mehr zeitgemäß. Mit erheblichem bürokratischen Aufwand wird ein veraltetes System verwaltet. Mieter müssen regelmäßig Erklärungen abgeben, damit ihre Wohnberechtigung behördlich geprüft wird. Manchmal wird es danach teurer, oft ist es nur ein ärgerlicher Aufwand. In vielen Gemeinden bringt die Abgabe nicht einmal die Verwaltungskosten ein.

Die Ausgleichsabgabe ist für viele Mieter ein zusätzliches Motiv zum Wohnungswechsel: An der Wohnung ändert sich nichts, sie wird nur teurer. Mieter mit steigendem Einkommen verlassen den Stadtteil – auch wegen der Fehlbelegerabgabe. So wird sie zur Vertreibungsabgabe und begünstigt die Stadtfucht. Das Gesetz sieht durchaus konsequent die Möglichkeit der Freistellung vor. Wenn die Wohnungen sonst leer stehen oder eine sozial ausgewogene Mieterstruktur gefährdet wird, dürfen auch Mieter mit höherem Einkommen ohne Zuzahlung in ihrer Wohnung bleiben. Diese „Ungerechtigkeit“ nehmen auch SPD und Grüne in Kauf. Grundsätzlich kann aber nach ihrer Meinung auf die Ausgleichsabgabe wegen der Gerechtigkeit – und wegen der Einnahmen – nicht verzichtet werden. Das Land hat faktisch die Möglichkeit, die Ausgleichsabgabe generell zu umgehen,

wenn die Einkommensgrenzen nur hoch genug angesetzt werden. Wer will, der kann. In NRW will die Mehrheit aber nicht.

DR. THOMAS ROMMELSPACHER (GRÜNE):

Gewichtige Gründe sprechen dafür, die Ausgleichszahlung – Fehlbelegerabgabe – beizubehalten: Sie sorgt für Subventionsgerechtigkeit und stellt sicher, dass Mieter eine an ihrer Leistungsfähigkeit orientierte Gesamtmiets zahlen. Dabei dürfen Sozialmiete und Abgabe zusammen nicht höher sein als die örtliche Vergleichsmiete.

Derzeit fordern einige Wohnungsunternehmen die Abschaffung der Abgabe. Sie sind zwar mit der Förderung die Verpflichtung eingegangen, Sozialwohnberechtigten zu akzeptieren, haben aber ein Interesse an unkomplizierten und zahlungskräftigen Mietern. Dabei argumentieren sie auch, die Abgabe würde einkommensstarke Mieter verdrängen. Das stimmt aber nicht: Tatsächlich belegt eine landesweite Erhebung, dass der Mieterwechsel in fehlbelegten Wohnungen sogar geringer ist als im gesamten Sozialwohnungsbestand.

Für die Ausgleichszahlung sprechen aber nicht nur die soziale Gerechtigkeit und der Wille des Landes, auch Mietern mit geringen Einkommen gute und preiswerte Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Die Einnahmen aus der Abgabe – 2003 etwa 50 Millionen Euro – fließen an die Kommunen zurück. Damit fördern sie neue Wohnungen, werten problematische Bestände auf und verbessern das Wohnumfeld. In Zeiten knapper Kassen sind das Chancen, die ohne die Abgabe wegfallen würden. ■

Mitglieder sparen bei Nebenkosten

Ein Mitgliedsehepaar hat mit Schreiben vom 7. April 2003 an den Vorsitzenden des Mietervereins Düsseldorf zum Ausdruck gebracht, dass es als eine Verpflichtung empfindet, seine Dankbarkeit für die außerordentlich gute, ge-

DANKESCHÖN

duldige Beratung und sachliche Unterstützung auszusprechen, welche sie in den letzten Monaten von Assessor Norbert Gradowski erhielten. Dessen tatkräftiger Einsatz ging weit über das Maß hinaus, was unsere Mitglieder erwartet hatten. Sie führten dann weiter aus: „Die Tatsache, dass wir nun – auf Anraten von Herrn Gradowski – doch ein gerichtliches Verfahren einleiten müssen, liegt nicht an seinem Rat, sondern an der traurigen Tatsache, dass wir an einen besonders üblen Vermieter geraten sind.“ Das Mitgliedsehepaar bat, Norbert Gradowski seinen Dank auszusprechen.

LESERZUSCHRIFT

Liebe Mitarbeiter des Mietervereins, bei seinem letzten Besuch vertiefte sich mein Sohn intensiv in einige Mieterzeitschriften. Sein Kommentar nach der Lektüre: Ich gehe jetzt oft zum Mieterverein, die haben ja eine tolle Mitgliederzeitung. Na, wenn das kein Beitrittsgrund ist. Für Ihre Hilfe vielen Dank, weiter viel Erfolg bei der Arbeit.

Erika ...

NEUES RECHT

Seit dem 1. September 2001 ist gemäss Paragraph 556, Absatz 3 geregelt, dass die Nebenkostenabrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitgeteilt werden muss. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer gegebenenfalls fälligen Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen. Die Gesetzesänderung führt also dazu, dass vielen Mietern teilweise auch erhebliche Nachzahlungen erspart geblieben sind. Die Mitglieder legten Betriebskostenabrechnungen beim Mieterverein Düsseldorf zur Überprüfung vor. Zahlreiche Abrechnungen für das Jahr 2001 wurden den Mietern aber erst im Jahre 2003 überlassen, so dass diesen Mitgliedern die freudige Mitteilung gemacht werden konnte, dass Nachzahlungen nicht mehr zu leisten sind. In den neuesten Einzelfällen handelt es sich jeweils um Beträge von 191,03 Euro, 456,29 Euro und 470,02 Euro. Teilweise waren die eingesparten Beträge sogar noch wesentlich höher. Eine Überprüfung der Abrechnungen in diesem Jahr würde sich aus diesem Grunde zweifellos lohnen.

NICHT UMLAGEFÄHIG

Im vorliegenden Fall überprüfte der Mieterverein Düsseldorf die einem Mitglied vorgelegte Heiz- und Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2001 auf Richtigkeit. Die Abrechnung endete mit einer geforderten Nachzahlung in Höhe von 94,31 Euro zum Nachteil unseres Mitgliedes. Obwohl die vorgelegte Heiz- und Nebenkostenabrechnung aufgrund der neuen Gesetzgebung (Gebiet der Mietrechtsreform ab dem 1. September 2001) verjährt war, da diese erst im März 2003 vorgelegt worden

ist, hat der Mieterverein diese Abrechnung nicht aufgrund der Verjährung zurückgewiesen, da sich überdies herausgestellt hat, dass laut Mietvertrag vom 28. Februar 1989 die Positionen Versicherung, Gartenpflege, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wartung, Hausmeister und Grundsteuer nicht umlagefähig sind und demnach herausgerechnet werden mussten. Der Mieterverein hat deshalb die Abrechnung dahingehend korrigiert. Es ergab sich dann zugunsten des Mitglieds des Mietervereins ein Guthaben in Höhe von 280,89 Euro. Diesen Betrag hat dann das Mitglied mit der Miete verrechnet. Inzwischen hat die Gegenseite die Korrektur des Mietervereins akzeptiert und der Verrechnung mit der Miete zugestimmt.

GEWERBEBETRIEB NICHT BERÜCKSICHTIGT

Auch in dieser Nebenkostenangelegenheit musste der Vermieter sich den Beanstandungen des Mietervereins, der diese im Interesse seines Mitgliedes vorbrachte, fügen. Der Vermieter

übersandte Belege und behauptete, dass sich der Grundsteuerwert, wie aus dem Einheitswertbescheid ersichtlich, nicht erhöht hätte. Tatsächlich war aber den Unterlagen zu entnehmen, dass lediglich von der Grundsteuer 38 Prozent auf die Mieter umzulegen waren, weil die notwendige Trennung von Gewerbe und Wohnbereich nicht erfolgt war. Hieraus und aus dem Umstand, dass eine Kürzung im Bereich Wasser und Stromkosten auf Grund der Gewerbebetriebe durchzuführen war, konnte der Mieterverein dem Mitglied rund 385,12 Mark (196,95 Euro) ersparen. Für diese Erkenntnis benötigte der Vermieter allerdings ein Jahr. Er musste schließlich der Argumentation des Mietervereins nachgeben. Die darauf folgende Abrechnung für das Jahr 2001 war auf Grund der durch den Mieterverein dem Vermieter nähergebrachten Standpunkte nicht mehr zu beanstanden, so dass erwartet werden darf, dass die nächsten Abrechnungen ebenfalls ordnungsgemäß abgewickelt werden. ■

MIETERVEREIN DÜSSELDORF IN ZAHLEN

- 35 000 Mitglieder
- 25 000 persönliche Beratungen jährlich
- 29 000 telefonische Kurzberatungen jährlich
- Eine Zentralstelle
- Vier Außenstellen als Anlaufstellen für Beratungen
- 250 bis 300 Prozesse für Mitglieder pro Jahr
- Übernahme der Gerichts- und Anwaltskosten bis Streitwert von 8 000 Euro
- Gutachterkosten bis 1 000 Euro
- Kostenloser Schriftverkehr
- Unbegrenzte Zahl der Beratungen
- Jahresbeitrag 66 Euro

Mieterverein Düsseldorf e. V., Oststraße 47, 40211 Düsseldorf, Telefon 02 11/1 69 96-0
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16+17: Klaus Bungert