

In Kooperation mit

TIMOUROU
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Evaluierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen

Kurzfassung des Endberichts

Bearbeitung:

Jürgen Veser (IfS)

Tobias Jacobs (Timourou)

Dr. Anja Nelle (IfS)

**im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des
Landes Nordrhein-Westfalen**

Dezember 2018

KURZFASSUNG

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen hat das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH beauftragt, in Kooperation mit Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte ein Gutachten mit dem Titel „Evaluierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes“ zu erarbeiten. Das Gutachten hat das Ziel, die Anwendungspraxis und die Wirksamkeit des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG) in den nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden zu untersuchen. Hierzu wurde eine **schriftliche Befragung der 396 Städte und Gemeinden** Nordrhein-Westfalens und eine vertiefende Untersuchung in Form von **Experteninterviews und Materialienauswertungen bei 18 Anwenderkommunen** des WAG durchgeführt. Zusätzlich wurden Kommunalbefragungen des Ministeriums ausgewertet.

Häufigkeit der Anwendung des WAG

Aufgrund sehr unterschiedlicher Problemlagen unterscheidet sich die Häufigkeit der Anwendung des WAG zwischen den Kommunen in Nordrhein-Westfalen sehr deutlich. Von den rund 9.000 Anwendungsfällen des WAG in den Jahren 2014 bis 2017 entfallen 87% auf eine relativ kleine Gruppe von **häufigen und Intensivanwendern des WAG** mit 100 und mehr WAG-Fällen. Bei diesen stellen Missstände sehr häufig ein großes Problem dar und sie sind durch eine besonders hohe Anzahl von Problemimmobilien und unlauteren Geschäftsmodellen gekennzeichnet. Bei den übrigen Kommunen treten entweder keine Missstände auf oder es handelt sich um wenige und einfache Missstände, unter denen die Schimmelproblematik dominiert. Eine **geringe oder fehlende Anwendung** des WAG in vielen Kommunen liegt nicht an Umsetzungsproblemen, sondern an geringen oder fehlenden Problemen, die eine Anwendung des WAG erforderlich machen.

Verfügungsberechtigte

Die Wohnungen sind oft in der Hand von **Einzeleigentümern**, bei denen Verwahrlosung überwiegend auf unbewusste Vernachlässigung, geringe wirtschaftliche Kraft oder persönliche Überforderung zurückzuführen ist. Der größere Teil ist kooperativ und rasch bemüht, die Missstände freiwillig zu beheben. Eine relativ kleine Anzahl an Städten ist durch eine Häufung von **Problemimmobilien** geprägt. Diese sind zumeist durch mehrere Mängel aufgrund unterlassener Instandhaltung gekennzeichnet, oft gekoppelt mit der Vermietung an problematische Mieter (u. a. aus Südosteuropa). Hinzu kommen teilweise **undurchsichtige Eigentümer- oder Verwalterstrukturen**, die den Zugang zu den Verfügungsberechtigten erschweren, oder **unlautere Geschäftsmodelle**.

Ansätze der Anwendung

Die Anwenderkommunen machen in hohem Maß von der Möglichkeit des WAG Gebrauch, **dialog- und konsensorientiert** mit dem Ziel der einvernehmlichen Lösung **ohne weitere Androhung oder Anwendung von Zwangsmitteln** zu verfahren. Ein wesentlicher Anreiz für die Kommunen ist dabei, neben geringen Konflikten, die Ersparnis von Aufwand und Zeit sowie die Möglichkeit, mehr Fälle zu bearbeiten. Ein kleinerer Teil der Verfügungsberechtigten reagiert jedoch nicht auf die Aufforderungen der Wohnungsaufsicht, die dann ein eher **durchsetzungsorientiertes und stärker rechtlich formalisiertes Vorgehen** verfolgt. Die Androhung von Zwangsmitteln bis hin zur Unbewohnbarkeitsklärung sind deswegen notwendige Instrumente, um die Ziele des WAG zu erreichen. Das WAG stellt demnach den Kommunen ein Instrumentarium zur Verfügung, das diesen ermöglicht, auf unterschiedliche Rahmenbedingungen und Problemkonstellationen **flexibel und zielgerichtet** zu reagieren. Die Kommunen in Nordrhein-Westfalen machen hiervon in hohem Maß Gebrauch.

Angewandte Instrumente

Am häufigsten wird das **Instandsetzungsverfahren nach § 7 WAG** angewandt (90% der Anwenderkommunen). In 23% der Anwenderkommunen wurden Verfahren nach **§ 8 WAG zur Erklärung der Unbewohnbarkeit** der Wohnungen (allerdings meist mit jeweils wenigen Fällen) begonnen. Noch seltener wurden **Überbelegungsverfahren nach § 9 WAG** (in 13% der Anwenderkommunen mit jeweils sehr wenigen Fällen) eröffnet.

In vier Kommunen wurde eine **Satzung nach § 10 WAG** erlassen, um gegen Zweckentfremdung vorzugehen.

Hemmnisse

Insgesamt hat die Untersuchung gezeigt, dass die von den Kommunen geäußerten Probleme mit der Anwendung des WAG weit überwiegend mit den **Voraussetzungen in ihrer Kommune** (Personal, Fachwissen, Finanzen) und schwierigen Problemkonstellationen (Art der Missstände, Haltung der Verfügungsberechtigten und Verhalten der Bewohner) und **wenig mit der Ausgestaltung des WAG** zusammenhängen. Der größte Teil der Kommunen kommt dennoch mit dem WAG gut zurecht.

Wirkungen

Insgesamt wird dem WAG von der Mehrheit der (die Frage beantwortenden) Anwenderkommunen bei der Beseitigung von Missständen eine **hohe Wirkung** bescheinigt, unter den Kommunen mit häufiger bis intensiver Anwendung des WAG sind es sogar 100%.

Für die Städte mit einer **Zweckentfremdungssatzung** ist § 10 WAG ein wichtiges Instrument, vor allem weil es einen dialogorientierten Ansatz ermöglicht und von ihm eine starke präventive Wirkung ausgeht. Hier haben sich die Situation, die Haltung und das Vorgehen der Kommunen und ihre Bewertung der Wirkungen gegenüber der Evaluierung von 2015 nicht grundsätzlich geändert. Allerdings gewinnt die Satzungsregelung zunehmend an Bedeutung, um gegen ungenehmigte Kurzzeitvermietung vorzugehen.

Bewertung des WAG

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass sich das WAG trotz auftretender Hindernisse in der Anwendungspraxis **alles in allem bewährt** hat und bezogen auf seine Kernaufgabe, die Beseitigung von Missständen sowie den Schutz von Bewohnern und Wohnraum **unverkennbare Wirkungen** zeigt.

Die Untersuchung hat zudem das Ergebnis erbracht, dass sich mit zunehmender Zahl an bearbeiteten Fällen und der damit **wachsenden Erfahrung** in den Kommunen die Anwendungspraxis mehr und mehr verbessert und **höhere Wirkungen** erzielt werden. Insofern ist damit zu rechnen, dass mit länger andauernder Anwendungspraxis des WAG die derzeitigen Hindernisse an Bedeutung verlieren und die **Handhabbarkeit der Fälle zunehmen** wird.

Die in den Experteninterviews geäußerten **Modifizierungsvorschläge für das WAG** zielten in der Regel auf die Behebung von Problemen, die in sehr speziellen und von den örtlichen Verhältnissen geprägten Fallkonstellationen aufgetreten sind und die jeweils nur von dieser und keiner anderen Kommune vorgebracht wurden. Die im Gesetzgebungsverfahren gegen das WAG **geäußerten Bedenken**, insbesondere als eigentümerfeindliche Vorschrift, wurden nicht bestätigt. Aus Sicht der Gutachter besteht daher **kein grundlegender Änderungsbedarf** beim WAG. Vielmehr hat sich das WAG **in seiner bisherigen Fassung bewährt** und ist insbesondere für Anwenderkommunen, in denen Probleme in großem Umfang bestehen und die viele Anwendungsfälle aufweisen, **unverzichtbar**.

Nahezu alle Anwenderkommunen gehen davon aus, dass die Problemlagen und Anwendungsfälle **zukünftig** wenigstens gleich bleiben, in zahlreichen Städten sogar zunehmen

werden. Der Bedarf von Kommunen, auf die Instrumente des WAG zurückgreifen zu können, wird also in den nächsten Jahren tendenziell zunehmen.