

Enquetekommission

**„Wohnungswirtschaftlicher Wandel und
Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungs-
märkten in NRW“**

**Auszug aus Endbericht und
Handlungsempfehlungen**

Stand: 13.03.2013 Redaktion: Jan Kuhnert

Kommentar zu den Handlungsempfehlungen der Enquetekommission des Landtags NRW

„Wohnungswirtschaftlicher Wandel und Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“

(Mehrheitlicher Beschluss vom 25.02.2012 ergänzt um die dazu gehörenden einstimmigen Vorschläge der unabhängigen Sachverständigen und einzelne erklärende Handlungsvorschläge aus dem Kommissionsbericht Kapitel VI)

Kapitel VII Handlungsempfehlungen

Unbeschadet einzelner abweichender Meinungen der Fraktionen hat die Enquete-Kommission mehrheitlich folgende Handlungsempfehlungen beschlossen:

I. Handlungsempfehlungen auf der Landesebene:

1. Änderung der Landesbauordnung NRW (BauO NRW)

Die Landesbauordnung soll durch die Änderung des § 61 BauO NRW nach Vorbild des §79 Abs. 2 Bremische Landesbauordnung um die Möglichkeit eines rechtssicheren Rückbaus erweitert werden. Die vorrangige Sicherung von Bußgeldern und Ersatzvornahmen von Städten muss sichergestellt werden.

Mögliches Instrument zu Satz 1 (Kommissionsbericht Kap. VI, S. __):

„Ein eigenes Instrument ... wie beispielsweise in der Bremischen Landesbauordnung ist in der aktuellen Fassung der Landesbauordnung NRW nicht vorhanden. ... Derzeit wird auch in

Nordrhein-Westfalen geprüft, den § 61 LBO NRW gemäß dem § 79 Abs. 2 der Bremer Landesbauordnung zu ergänzen: „Soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind, kann die Bauaufsichtsbehörde den Abbruch oder die Beseitigung anordnen, es sei denn, dass ein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung besteht.“¹

Die Vorschrift des § 79 Abs. 2 der Bremischen Landesbauordnung würde im Vergleich zur Generalermächtigung des § 61 Abs. 2 S. 1 BauO NRW grundsätzlich eine Erleichterung darstellen, da die formelle und materielle Illegalität nicht Voraussetzung für den Abbruch oder die Beseitigung ist. Erforderlich ist danach (nur), dass

- die bauliche Anlage nicht genutzt wird,
- im Verfall begriffen ist und
- an der Erhaltung der baulichen Anlage kein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse besteht.

„Die Bremische Landesbauordnung bietet mit § 79 Abs. 2 von den Voraussetzungen her eine etwas erleichterte Anwendung, wenngleich nach wie vor jeder Einzelfall geprüft werden muss und die Bauaufsicht immer den Gleichheitsgrundsatz sowie den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahren muss. Den Ansatz dieser Regelung begrüßen wir durchaus. Die kommunalen Spitzenverbände würden sich dem sicherlich nicht verschließen.“²

Vorschlag zu Satz 2 (zur LBO) im Bericht auf Seite ___:

Sicherung von Forderungen der Kommunen nach der BauO NRW durch öffentliche Last

Forderungen aus Bußgeldern und Aufwendungen für Ersatzvornahmen für Maßnahmen nach § 61 BauO NRW von Städten sollen durch Eintragung einer öffentlichen Last vorrangig gesichert werden.

Dazu gibt es eine Empfehlung der Sachverständigen:

F. Bundesratsinitiative der Landesregierung Nordrhein-Westfalen zur Verankerung einer „Sicherungshypothek“ für die Ersatzmaßnahmen der Städte und Gemeinden in das BGB

Nach dem Vorbild der Bauhandwerker-Sicherungshypothek gemäß § 648 BGB sollten die finanziellen Aufwendungen der Städte und Gemeinden, die diese im Rahmen

¹ Kofner, Stefan (2012): Aktuelle Geschäftsmodelle von Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW. Gutachten im Auftrag der Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel und Neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW, S. 323.

² Eva Maria Niemeyer (AG der kommunalen Spitzenverbände), Protokoll Anhörung vom 26.10.2012, S. 25f.

von Ersatzmaßnahmen zur Gefahrenabwehr und Bewohnbarkeit von vernachlässigten Wohnungsbeständen tätigen müssen, ebenfalls mit einer erstrangigen Sicherungshypothek im Bürgerlichen Gesetzbuch aufgenommen werden. Eine derartige Regelung hätte den großen Vorteil, dass die Städte und Gemeinden bereits mit der Androhung der Eintragung einer derartigen Sicherungshypothek in das Grundbuch die kurzfristige Beseitigung der vorhandenen Instandsetzungsdefizite (Reparatur und Wartung der Fahrstühle, Durchfeuchtungsschäden etc.) und Schadensbeseitigung erreichen würden. Außerdem dürfte die Einführung des Instrumentes der Sicherungshypothek für die kommunalen Ersatzmaßnahmen die Bereitschaft der Städte und Gemeinden zur kurzfristigen Durchführung der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen deutlich erhöhen, weil sich dadurch deren finanzielles Risiko beachtlich verringert.

Analog zum Sanierungsvermerk sollte die Einzelmaßnahme ins Grundbuch eingetragen werden können. Außerdem muss die Vorrangigkeit der Ansprüche der Kommune auf Erstattung der verauslagten Kosten der Ersatzvornahme in § 54 GBO gesichert werden. Ergänzt werden muss ferner § 10 ZVG (Nichterlösen bei Zwangsversteigerung).

2. Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG NRW)

Die Wohnungsaufsicht des Landes soll gestärkt und gebündelt werden. Die Kommission schlägt vor, ein Wohnungsaufsichtsgesetz des Landes zu erarbeiten, in dem insbesondere folgende Punkte verankert sein sollen:

- a. Anwendung der Wohnaufsicht auf genehmigungspflichtigen Leerstand und Evaluierung der Satzungsbestimmung zur Zweckentfremdungsverordnung**
- b. Übertragung der Beweislast oder Anordnung mit Widerspruchsrecht bei Instandhaltungsmisständen sowie Entkoppelung von Anordnungserlass und wirtschaftlicher Zumutbarkeit des Eigentümers**
- c. Prüfung der Einrichtung einer Schlichtungsstelle für über Einzelfälle hinausgehende Streitfragen zwischen Bewohnern, Kommunen und Immobilienwirtschaft**

**d. Vereinfachung des Verfahrens für Unbewohnbarkeits-
erklärungen**

**e. Ergänzung eindeutiger Mindeststandards für Wohn-
raum**

**f. Zusammenführung der Tatbestände der unterlassenen
Instandhaltungspflicht und der Nichterfüllung von Min-
destanforderungen**

**Es muss geprüft werden, wie eine verstärkte Wohnungsauf-
sicht umgesetzt werden kann. Über die Umsetzung der Woh-
nungsaufsicht sollen die Städte und Gemeinden der Landes-
regierung regelmäßig berichten. Zudem soll eine Evaluation
über die Qualität der Effizienz der freiwilligen Selbstaufgabe
erfolgen.**

Handlungsvorschläge der Sachverständigen dazu:

A. Neufassung der wohnungsaufsichtlichen Vorschriften

des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-
Westfalen, damit diese künftig schneller, effizienter und ohne wirtschaftliches Risiko
durch die Städte und Gemeinden angewendet werden können.

Folgender Regelungsbedarf ist zu berücksichtigen:

1. Die Kommunale Wohnungsaufsicht sollte als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach
Weisung wieder eingeführt werden.

§ 40 Abs. 1 Satz 3 WFNG sollte wie folgt umformuliert werden:

*„Die Gemeinden nehmen die Aufgaben nach diesem Abschnitt als Pflichtaufgabe zur
Erfüllung nach Weisung war.“*

2. Die Voraussetzungen für den Erlass der Anordnung sollten nicht mehr von der
wirtschaftlichen Zumutbarkeit für den Eigentümer abhängig gemacht und die Ge-
meinde von ihrer derzeitigen Prüfpflicht hinsichtlich dieser Voraussetzung entlastet
werden. Stattdessen sollte das Anordnungsverfahren um die Widerspruchsmöglich-
keit durch den Eigentümer ergänzt werden, in dessen Verlauf der Eigentümer selbst
dann die Beweislast, aber auch die Möglichkeit hat, die wirtschaftliche Unzumutbar-
keit der Anordnung darzulegen.

§ 21 Abs. 1 Satz 2 WFNG sollte wie folgt formuliert werden:

„Die Anordnung setzt voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung besteht.“

§ 21 Abs. 2 WFNG sollte neu formuliert werden:

„Der Eigentümer hat gegen die Anordnungsverfügung das Recht des Widerspruchs innerhalb einer Frist von XX Wochen ab Zustellung der Anordnungsverfügung. Im Rahmen des Widerspruchs hat er die Möglichkeit, durch ein Gutachten nachzuweisen, dass die angeordnete Maßnahme für ihn wirtschaftlich nicht zumutbar ist.“

Der bisherige § 21 Abs. 2 WFNG sowie die fortfolgenden Absätze sollten unverändert bestehen bleiben, wären dann aber neu durchnummerieren.

3. Die in § 40 Abs. 4 WFNG vorgesehene Satzungsermächtigung zur Abwendung der Zweckentfremdung von Wohnraum sollte durch einen Genehmigungsvorbehalt der Kommune ersetzt werden und ergänzend eine Satzungsermächtigung vorsehen.

§ 40 Abs. 4 sollte wie folgt formuliert werden:

„In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf darf Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leerstehen. Hierfür gilt die Gebietskulisse der Wohnraumförderung NRW. In einer entsprechenden Verordnung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Außerhalb dieser Gebietskulisse kann die Gemeinde zur Anwendung der vorstehenden Regelungen durch Satzung festlegen, welche Teilbereiche der Gemeinde ebenfalls erhöhten Wohnraumbedarf haben. In diesen Gebieten sind entsprechende Eingriffsmöglichkeiten gegeben. Auf Erlass einer solchen Satzung besteht kein Rechtsanspruch.“

4. Die §§ 40 und 41 WFNG NRW beinhalten jeweils Regelungen zur baulichen Beschaffenheit von Wohngebäuden, Mindestanforderungen und Anordnungsbefugnisse der Gemeinde. Eine Verteilung auf zwei Paragraphen erscheint nicht sinnvoll. Beide Paragraphen sollten deshalb in einem zusammengefasst werden. Ferner sind in beiden Regelungen viele unbestimmte Rechtsbegriffe enthalten. Diese sollten konkret ausformuliert bzw. in ihrer Häufigkeit wesentlich reduziert werden.

5. Erwähnt werden ferner in § 40 Abs. 1 Satz 1 sowie in § 41 Abs. 1 Satz 1 Mindestanforderungen. Hierfür werden eindeutige Vorgaben für Mindeststandards benötigt. Diese sind in einem Einführungserlass zur landeseinheitlichen Anwendung mit Zustimmung des Landtags zusammenzufassen.

6. In § 41 Abs. 3 WFNG sollte Satz 1 bestehen bleiben, auch bei einer Zusammenlegung. Der Rest sollte grundsätzlich ersatzlos gestrichen werden.

7. § 42 Abs. 1 Satz 2 WFNG sollte ergänzt werden um den Hinweis, dass in extremen Einzelfällen auf das vorgeschaltete Anordnungsverfahren verzichtet werden kann. Damit wird in Fällen schwerwiegender Mängel und einer besonderen Gefahrensituation für die Bewohner der notwendig rasche Erlass einer Unbewohnbarkeitserklärung erleichtert.

Die Debatte um Förderinstrumente muss fortgesetzt und mit einer Prüfung verknüpft werden, inwieweit bspw. bei Zwangsversteigerungsverfahren Ankaufshilfen in Form von Darlehen / Bürgschaftsübernahmen für den Erwerb von verwahrlosten Immobilien im Einzelfall bereitgestellt werden können. Dabei werden wir darauf achten, dass es keine Exit-Strategien für Finanzinvestoren geben darf.

Unter „Förderinstrumente“ hat die Kommission in Kapitel VI folgende Vorschläge erhalten:

4.1 Städtebauförderung: (S. ____ des Kommissionsberichts)

1. Die Forderung des Landes nach einer Erhöhung des Verfügungsrahmens des Bundes sollte auch zukünftig aufrechterhalten werden; das Land Nordrhein-Westfalen sollte die zur Verfügung gestellten Mittel auch abrufen. Das Land sollte die Landeszuschüsse weiter auf bisherigem Niveau halten.
2. Die Landesregierung hat die Bemühungen der Städte und Gemeinden zur Beseitigung der strukturellen Defizite in diesen Siedlungen und Stadtteilen mit einer hohen Förderpriorität bei der Vergabe der Mittel der Wohnungs- und Städtebauförderung zu unterstützen. Für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen wird eine solide finanzielle Ausstattung der Treuhandvermögen nach § 160 BauGB mit Mitteln des Bundes, des Landes und der Gemeinden benötigt.
3. Die Förderrichtlinie des Landes sollte dahingehend geprüft und ggf. neu ausgestaltet werden, dass der kommunale Eigenanteil von 10 Prozent mit zweckgebundenen Spenden verrechnet werden kann.
4. Die Förderrichtlinie des Landes muss dahingehend geprüft und ggf. neu ausgestaltet werden, dass vor Ausweisung zum Stadtumbaugebiet und von Mittelzusagen die verbindliche Bereitschaft und ggf. vertraglich zugesicherte Verpflichtung zur Kooperation und Investition der Wohnungsgroßeigentümer vorliegen muss und die Projektziele auch innerhalb der gesamtstädtischen Zielsetzungen zur Stadtentwicklung bewertet werden.
5. Es ist weiterhin eine verstärkte Verzahnung von der Wohnungsbauförderung mit der Städtebauförderung anzustreben; hier bietet der ressortübergreifenden Ansatz zur Quartiersentwicklung der Wohnungsbauförderung eine sinnvolle Kombination, um schwierige Quartiere mit vernachlässigten Wohnungsbeständen als Modellvorhaben zu entwickeln.
6. Projekte und Förderungen zur Stadterneuerung (und auch zur Wohnungsbauförderung) sind insbesondere auch dahingehend zu prüfen, ob sie mit den gesamtstädtischen Zielsetzungen zur Stadtentwicklung vereinbar sind.

4.2 Wohnungsbauförderung

Hierfür lagen der Kommission nachstehende Vorschläge vor (Bericht S. ___):

- Im Falle von systematischer Vernachlässigung von großen Mietwohnbeständen als Folge eines renditeorientierten Bewirtschaftungsmodells sollte geprüft werden, ob verstärkt Vertragsstrafen durch die NRW.BANK verhängt werden können.
- Weitere Verzahnung der Wohnungsbauförderung und der Städtebauförderung ist anzustreben.
- Die angestrebten Wohnraumversorgungskonzepte als Fördervoraussetzung sollten insbesondere auch im gesamtstädtischen Kontext bewertet werden, um eine Fehlallokation in nicht mehr marktfähige Bestände auszuschließen. Für diesen Zweck ist eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ebenso anzustreben wie die Etablierung von qualifizierten Mietspiegeln.
- Die Ausgestaltung zukünftiger Wohnungsbauprogramme sollten bei Programmen wie der „Quartiersentwicklung“ ausgewählte Quartiere mit Beständen Neuer Finanzinvestoren unter Einbindung von Städtebaufördermitteln als Modellvorhaben berücksichtigen.
- Kontinuierliche Erhebung, wie und in welchem Umfang die Kommunen in NRW der Pflichtaufgabe nach Weisung nach § 21 Abs. 1 WFNG NRW nachkommen und ob es Beratungsbedarfe gibt.

3. Anwendungshinweis zu den Kosten der Unterkunft
Die Landesregierung soll durch einen Abstimmungsprozess mit den Kommunen und den Jobcentern des Landes darauf hinwirken, dass im Rahmen der Angemessenheitskriterien unterschiedliche Qualitäten von Wohnraum berücksichtigt werden. Es zu prüfen, wie in vernachlässigten Immobilienbeständen die Zahlungen zu Kosten der Unterkunft an die Angemessenheitskriterien angepasst werden können. Gleichzeitig soll die Landesregierung durch eine entsprechende Beratung der Kommunen darauf hinwirken, dass sich Transferleistungsempfänger und -Innen zur Wahrnehmung ihrer Rechte durch kommunale Kooperationsvereinbarungen bei Mietervereinen beraten lassen können.

Es ist weiterhin zu prüfen, dass im Rahmen der Angemessenheitskriterien sichergestellt wird, dass die Mietnebenkosten in voller Höhe bei der Festlegung der Kosten der Unterkunft und Heizkosten berücksichtigt werden. Ebenso ist sicherzustellen, dass öffentlich geförderte Wohnungen KdU-Beziehern zugänglich sind.

Hierzu haben die Sachverständigen eine konkrete Handlungsempfehlung erarbeitet:

C. Landeseinheitliche und klarstellende Regelungen der Landesregierung zu den Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) für Transferleistungsempfänger (Arbeitslosengeld II und Grundsicherung) in Nordrhein-Westfalen

In einem gemeinsamen Anwendungserlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr sowie des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes sollte sichergestellt werden, dass die Wohnungsgröße und die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung vereinbarten Mieten ebenso wie die Mietnebenkosten in voller Höhe bei der Berechnung der Kosten für die Unterkunft und Heizung bei der Kostenübernahme zu berücksichtigen sind. Abschläge von den Mieten der sozialen Wohnraumförderung sollten nur dann vorgenommen werden können, wenn die zuständige Bewilligungsbehörde dies mit dem Wohnungseigentümer aufgrund bestehender Instandsetzungs- und Wohnwertdefizite vereinbart hat. Zur Beurteilung dieser Defizite können sich die Gemeinden bzw. Jobcenter der Beratung und Unterstützung z.B. der rechtsberatenden Berufe und der örtlichen Mietervereine bedienen.

Da viele Transferleistungsempfänger die ihnen nach BGB zustehenden Mieterrechte (z.B. Mietminderung bei Wohnungsmängeln, Prüfung der Betriebskosten) erfahrungsgemäß aufgrund der damit verbundenen Kosten und fehlender Beurteilungsfähigkeit vorhandener Mängel nicht wahrnehmen, können Kooperationsvereinbarungen zwischen Kommunen und örtlichen Mietervereinen dabei unterstützen, dass Mietminderungen durchgesetzt werden.

Bei der Versorgung von Transferleistungsempfängern im freifinanzierten Wohnungsbau sind die Mieten als angemessen anzusehen, zu denen der jeweils Betroffene eine Wohnung mittleren Standards beziehen kann und für ihn am Markt auch tatsächlich verfügbar ist. Bei der Beurteilung der angemessenen Miete ist auch die Ausstattung der Wohnung mit zu berücksichtigen, so dass für besser ausgestattete Wohnungen höhere Mieten und für schlechter ausgestattete Wohnungen geringere Mieten festgesetzt werden können.

Die Kommission hat darüber hinaus zum Punkt Transfereinkommen weitere Vorschläge zusammengestellt:

1. Verringerung von Segregationsprozessen und Sicherstellung von angemessenen KdU-Werten:
 - Bei der Versorgung von Transferleistungsempfängern im freifinanzierten Wohnungsbau sind die Mieten als angemessen anzusehen, zu denen der jeweils Betroffene eine Wohnung mittleren Standards beziehen kann und für ihn am Markt auch tatsächlich verfügbar ist. Bei der Beurteilung der angemessenen Miete ist auch die Ausstattung der Wohnung mit zu berücksichtigen, so dass für besser ausgestattete Wohnungen höhere Mieten und für schlechter ausgestattete Wohnungen geringere Mieten festgesetzt werden können.
 - Die „Angemessenheitsgrenzen“ müssen so ausgestaltet werden, dass eine höhere Kaltmiete nach energetischer Modernisierung angemessen ist oder die Anmietung einer Wohnung mit einem höheren energetischen Standard möglich ist.³
 - Es ist durch die Aufsicht des Landes NW sicherzustellen, dass die Wohnungsgröße und die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung vereinbarten Mieten ebenso wie die Mietnebenkosten in voller Höhe bei der Berechnung der Kosten für die Unterkunft und Heizung bei der Kostenübernahme zu berücksichtigen sind.⁴
2. Verbesserung der Möglichkeiten von KdU-Empfängern zur Wahrnehmung ihrer Mieterrechte:
 - Kooperationsvereinbarungen zwischen den örtlichen Jobcentern und Kommunen und örtlichen Mietervereinen können diese Gruppe der Mieterschaft dabei unterstützen, vermehrt ihre Rechte wahrzunehmen, insbesondere im Falle von Wohnungsmängeln, aber auch bei oftmals überhöhten Betriebskostenabrechnungen und Mieterhöhungen. Neben den wohnungspolitischen Effekten sind Einsparungen auf Seiten der Kommunen zu erwarten.
 - Zu begrüßen wären Initiativen für die rechtliche Ermöglichung eines Selbstbehalts des Leistungsbeziehers bei einer berechtigten Mietminderung oder einer durch Überprüfung erreichten Herabsetzung der Nebenkosten.
3. Die rechtlich und sachlich mögliche Differenzierung von Angemessenheitswerten durchsetzen.
 - Angemessenheitswerte sind so zu differenzieren, dass qualitative Unterschiede des in Betracht kommenden Wohnungsmarktsegmentes angemessen berücksichtigt werden. Die fiskalischen und sozialen Nachteile vereinfachender Angemessenheitswerte wiegen schwerer als Anwendungsvorteile für die beteiligten Ämter.

³ Ein Anwendungsbeispiel in diesem Sinn ist das sog. „Bielefelder Klimamodell“

⁴ Dieser Ansatz ist auf Grund des Kostendrucks für die Kommunen vor Ort vielfach nicht gewahrt. Hierauf verweist eine Stellungnahme des Mieterforums Ruhr e.V. vom 13.01.2012: „Die Ausnutzung der Transfereinkommen durch untätige Vermieter darf nicht als Vorwand dafür dienen, diese Einkommen, die dem Mindestbedarf entsprechen, noch weiter zu beschneiden. Es muss bei dem Regelfall einer Übernahme der tatsächlichen Kosten der Unterkunft inklusive der Neben- und der Heizkosten bleiben.“

- JobCenter sollten in die Entwicklung quartiersbezogener Strategien zur Durchsetzung von Instandhaltungen und anderen Rechten einbezogen werden und diesbezüglich zur Kooperation mit Kommunen und Mieterorganisationen verpflichtet sein. In bestimmten Fällen sollten die Job-Center auch Umzüge gezielt erleichtern.“⁵

4. Einführung von Wohnimmobilienstandortgemeinschaften (auch: Housing Improvement Districts)

Die Landesregierung soll das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG) novellieren, um die Prozesse der quartiersbezogenen Selbstorganisation rechtssicher zu unterstützen. Dabei sollen explizit auch Wohngebiete in die Gebietskulisse einbezogen werden.

Aus den Handlungsvorschlägen (Kapitel VI, S. ____):

Von entscheidender Bedeutung für die Wirksamkeit von ISSG in Wohnquartieren wird deren Förderung und Unterstützung durch das Land sein, wie es die zahlreichen Modellvorhaben des ISSG für die Innenstadt (in der Gebietskulisse der Städtebauförderung) und deren Evaluation gezeigt haben. Eine gesetzliche Grundlage allein wird nicht zu einer absehbaren Initiierung von ISSG führen.

5. Entwicklung von nachhaltig orientierten Auffanglösungen für vernachlässigte Bestände unter Einbeziehung von Privatkapital

Die Landesregierung wird beauftragt Fondsmodelle unter Beteiligung von öffentlichem oder privatem Kapital für die Sanierung von vernachlässigten Wohnimmobilien zu entwickeln. Dazu sind folgende Varianten zu prüfen:

⁵ Vgl. ???

- a. Die Entwicklung von Stadtentwicklungsfonds unter Zuhilfenahme von EU-Fördermitteln (EFRE) und Bundesmitteln mit dem Ziel, privaten Investoren und Kommunen einen Zugang zu günstigen Finanzierungskonditionen und Instrumenten der Risikoübernahme und Eigenkapitalstärkung anzubieten.**
- b. Die Prüfung von Bürgerfonds/Investitionsfonds/Housing Investment Trusts: zur Aktivierung privaten Kapitals und unter Zuhilfenahme von öffentlichen Fördermitteln (KfW etc.) soll ein **revolvierender Fonds** aufgelegt werden, welcher vernachlässigte und zukunftsfähige Wohnungsbestände oder Objektgesellschaften (durch Ersteigerung) **erwirbt**. Ziel ist die Sicherung qualitativer Wohnbedingungen **durch die Entwicklung ethischer und nachhaltiger Anlagemöglichkeiten und Trägerstrukturen in Genossenschaftsform** oder anderen rechtlichen Formen mit einem nachhaltigen Geschäftsmodell.**

Vorschlag der Sachverständigen zu diesem Themenkomplex:

E. Gründung eines Investitionsfonds

Einen wesentlichen Beitrag zur Aktivierung privaten Kapitals für die Wohnraumversorgung können Investitionsfonds leisten, die für den Erwerb sowie die Ersteigerung von Wohnimmobilien in Nordrhein-Westfalen mit dem Ziel eingesetzt werden können. Sie sollen vorrangig bei stark vernachlässigten Objekten eingesetzt werden, um sie dauerhaft und immobilienwirtschaftlich nachhaltig zu verwalten. Es können auch immobilienhaltende Gesellschaften (sog. Objektgesellschaften) erworben werden, wenn deren Bestandsimmobilien überwiegend der Problemsituation entsprechen.

Ziel ist es, für die Sicherung qualitativer Wohnbedingungen der Mieterinnen und Mieter in Problemimmobilien neben der Akquirierung öffentlicher Mittel (sowohl Fördermittel des Bundes und des Landes wie der KfW und anderer einsetzbarer Mittel) insbesondere privates Kapital für diese Aufgabe einzusammeln, die dem aktuellen Trend der Suche nach werthaltigen Sachanlagen entspricht und dem großen Interesse an sog. ethischem Investment entgegenkommen soll.

Es wird vorgeschlagen, den Fonds – in Anlehnung an die guten Erfahrungen mit den Energiegenossenschaften – als landesweit in NRW agierende Genossenschaft zu gründen. Die Kapitalakquise erfolgt dadurch, dass Interessenten Genossenschaftsanteile erwerben und so die Ziele des genossenschaftlichen Investitionsfonds unterstützen. Das Land NRW wird aufgefordert, durch Übernahme einer entsprechenden Anzahl von Genossenschaftsanteilen für eine Grundausstattung der Genossenschaft zu sorgen. Neben dem Erwerb von Genossenschaftsanteilen, deren eventuelle Verzinsung von der Erwirtschaftung von entsprechenden Überschüssen abhängt, sollen auch Beteiligungen in anderer Weise angeboten werden, z.B. Einlagen als Genussrechtskapital mit Garantiezinsen und vergleichbare Instrumente. Eine solche Anlage würde auf dem derzeitigen Markt für Sparguthaben etc. ein attraktives Angebot darstellen.

Es ist nicht geplant, dass dieser Fonds selbst unmittelbar die Wohnimmobilien als eine Wohnungsgenossenschaft hält, sondern die Immobilien von Tochterunternehmen in der Regel als GmbH gehalten und verwaltet werden.

Es wird vorgeschlagen, zur Sicherung der Unabhängigkeit und der Dauerhaftigkeit des genossenschaftlichen Investitionsfonds diesen an die WGZ-Bank (Zentralbank der Volksbanken und Raiffeisenbanken im Rheinland und in Westfalen) anzubinden und somit die genossenschaftliche Gründungsprüfung und künftige Pflichtprüfungen durch den zuständigen Prüfverband des genossenschaftlichen Bankensektors zu ermöglichen.

Durch eine namhafte Beteiligung des Landes NRW als Grundausstattung des Fonds wird sichergestellt, dass entsprechende Prüfungsrechte nach den §§ 53 und 54 HGrG entstehen, die auch eine Prüfung des Landesrechnungshofes vorsehen.

Das Land NRW sollte sich dafür einsetzen, dass steuerliche Anreize (Ertragssteuern, Grunderwerbsteuern etc.) zur Unterstützung der von genossenschaftlichen Investitionsfonds verfolgten sozialen Ziele des Erhalts von preiswertem und gut instandgehaltenem Mietwohnungsbestand gewährt werden.

Weitere Vorschläge aus Kapitel VI:

3. Änderung des GkG (Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit):

Die Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit sollte verstärkt werden, in dem die zwischengemeindliche Kooperation auf möglichst alle Bereiche ausgeweitet wird. So können z. B. im Rahmen von Verwaltungsgemeinschaften Ressourcen bei Personal und bei Fachkenntnissen besser gebündelt werden und trägt somit zur Milderung der vorhandenen Anwendungsproblematik bei.

Eine rechtliche Verankerung zur verstärkten zwischengemeindlichen Kooperation bietet den Kommunen die Möglichkeit, nicht nur eine verwaltungstechnische Erleichterung beim Umgang gegen Problemimmobilien nach dem Motto „gemeinsam sind wir stark“ zu ermöglichen, sondern führt gleichzeitig auch zu einem effizienten Einsatz von Personal und Finanzmittel. Dieses Instrument kann auch finanzschwachen Kommunen eine kostengünstige Hilfestellung bieten. Auch können kommunale Zweckverbände hier eine Lösung sein (vgl. Kap. V.2.)

Und auf Seite __ des Berichts (4.3 Bürgerfonds):

- Unterstützung des Landes bei der Umsetzung von bankaufsichtsfreien Bürgerkrediten⁶ durch Beratung, Prüfung und Begleitung, z.B. durch Mustervorlagen und Handreichungen.
- Aufbau einer landesweiten Vermittlungsstelle von Kapitalnachfragern und –anbietern beim Landesfinanzministerium in enger Zusammenarbeit mit dem Landesbauministerium für immobilienwirtschaftliche Projektfinanzierungen.
- Nutzung der vorhandenen kreditwirtschaftlichen Infrastruktur und Einnahme einer aktiven Rolle bei der Umsetzung von Bürgerkrediten; Prüfung, ob die Etablierung einer eigenen Plattform „NRW.Vor-Ort.ImmoInvest“ möglich ist.
- Stärkere Einbindung privaten Kapitals von Stiftungen und interessierten Kapitalanlegern in den Aufbau von Bürgerstiftungen bzw. Bürgerfonds
- Kombination von örtlichen Bürgerstiftungen mit überörtlichen Finanzierungsstrukturen, z.B. einem genossenschaftlichen Investitionsfonds⁷.

Weitere Handlungsvorläge aus Kapitel VI (Instrumente des Bestandserwerbs):

5.1.1 Wohnungsgenossenschaften

- Gründung einer landesweiten Genossenschaftlichen Immobilien-Agentur mit Unterstützung des Landes NRW (GIMA NRW) unter Einbindung von praxiserfahrenen Beratungseinrichtungen und interessierten (größeren) Wohnungsgenossenschaften, um als Ansprechpartner bei Wohnungsverkäufen – hier insbesondere auch von kapitalmarktgesteuerten Wohnungsunternehmen - genossenschaftliche Auffanglösungen zu finden.
- Gezielte Marktanalyse in Zusammenarbeit mit den Mietervereinen und Initiativen, wo aktuell und zukünftig im Falle von Wohnungsverkäufen und Mieterprivatisierungen Möglichkeiten der Genossenschaftsgründung durch bereits engagierte Bewohnerinnen und Bewohner bestehen; dies könnte auch eine Aufgabe der GIMA NRW sein.
- Aktive Förderung und Beratung zur Genossenschaftsgründungen wie am Beispiel Riwetho oder Wuppertal-Ölberg durch weitere Modellprojekte mit geförderter Moderation und Evaluation durch das Land NRW.
- Genossenschaftsgründungen in der Folge des Erwerbs vernachlässigter Wohnungen sollten landesseitig neben der bisherigen Förderung weiter unterstützt werden; es ist zu prüfen, welche Instrumente hier geeignet sind, z. B. der Kauf von Genossenschaftsanteilen durch das Land, um zu einer ausreichenden Eigenkapitalausstattung beizutragen.

5.1.2 Dachgenossenschaften

- Unterstützung der Bildung von Dachgenossenschaften durch die genossenschaftlichen Verbände und durch eine landesweiten Genossenschaftlichen Immobilien-Agentur mit Unterstützung des Landes NRW (GIMA NRW)

⁶ Vgl. hierzu Christian Dessau: Alternative Finanzierungsformen für Kredite

⁷ Vgl. dazu Stellungnahme Jan Kuhnert zur Anhörung am 26.10.2012 – ((Vgl. die zuvor zitierte Empfehlung der Sachverständigen)

- Stärkung der Eigenkapitalausstattung von Dachgenossenschaften durch Übernahme von Genossenschaftsanteilen durch das Land.
- Einen wesentlichen Beitrag zur Lösung der kommunalen Wohnungsprobleme in den vernachlässigten Wohnsiedlungen und Stadtquartieren können örtliche Wohnungsgenossenschaften leisten. Ergänzend können diese Aufgaben auch von regional verankerten, neu zu gründenden Dachgenossenschaften übernommen werden, in denen örtliche Genossenschaften, örtliche Wohnungsunternehmen, örtliche Kreditwirtschaft, Mietervereine sowie Bürger und Stiftungen oder andere an einer sozialverträglichen Wohnungsversorgung mit tragfähigen Instandsetzungs- und Bewirtschaftungskonzepten mitwirken wollen.
- Dachgenossenschaften können Bestände sowohl als Zwischenträger erwerben, um anschließend einzelne Objekte an beteiligte oder noch zu gründende Wohnungsgenossenschaften zu übertragen oder entwickeln sich zu bestandshaltenden Wohnungsunternehmen, die ggf. durch eine große Wohnungsgenossenschaft – vielleicht im Wege der Geschäftsbesorgung – verwaltet werden. Falls Dachgenossenschaften als „Zwischenträger“ etwa für Bewohnergenossenschaften tätig werden, tritt allerdings das Problem der zweifachen Zahlungspflicht der Grunderwerbsteuer auf, das diesen Weg zu Lasten der Bewohner verteuert.

5.2 Kommunale Zweckverbände

Das Land NRW kann die Bildung von Zweckverbänden, die nach regionalen Strukturen gebildet werden, unterstützen durch z.B.

- Beratung (Bereitstellung eines Leitfadens durch die beteiligten Fachministerien),
- Durch eine Ausstattung mit Eigenkapital (Beteiligung mit Anteilen ggf. über eine Landesgesellschaft, die die Landesinteressen in den Zweckverbänden vertritt) und
- durch finanzielle Vorrangförderung aus Wohnungs- und Städtebaumitteln.
- Im Rahmen einer entsprechenden Bundesratsinitiative kann sich das Land auch für eine Unterstützung dieser Zweckverbände für Wohnen durch eine Steuerbefreiung (in Anlehnung an die alte Wohnungsgemeinnützigkeit) einsetzen.

6. Verbesserung der Kommunal- und Rechtsberatung

Die Landesregierung soll die Information und Beratung von Kommunen zum Umgang mit Problemimmobilien in Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden intensivieren.

Vorschläge aus dem Handlungskatalog der Kommission:

8. Prüfung der Einrichtung einer Schlichtungsstelle für über Einzelfälle hinausgehende Streitfragen zwischen Bewohnern, Kommunen und Immobilienwirtschaft

In § 40 WFNG, Absatz 3, sollte ein Abschnitt 4 angefügt werden, der lautet:

„Ein Beauftragter des Landes kann in Streitfällen von Bewohnern, einer Stadt und der Immobilienwirtschaft über den angemessenen Erhaltungszustand eines Gebäudes, von Wohnungen und Quartieren angerufen werden und als Moderator intervenieren.“

Weitere Vorschläge aus Kapitel VI:

- Es sollte eine landesweite Rechtsberatungsstelle „Problemimmobilien“ unter Einbindung bzw. Mitwirkung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr und der kommunalen Spitzenverbände aufgebaut werden; es sollte geprüft werden, wo diese installiert werden kann, z.B. als dauerhafte Beratungsstelle bei den kommunalen Spitzenverbänden oder als neu zu schaffende, unabhängige Beratungseinheit.
- Hierbei sollte regelmäßig zu Möglichkeiten und Grenzen des Förderrechts, des Bauplanungsrechtes und Bauordnungsrechtes zur Mobilisierung von Problemimmobilien durch das Landesbauministerium und / oder einer landesweiten Rechtsberatungsstelle „Problemimmobilien“ informiert werden.
- Die Gebietskörperschaft der Kreise könnte zur Wahrnehmung von Informations- und Beratungsleistungen zu Möglichkeiten und Grenzen des Förderrechts, des Bauplanungsrechtes und Bauordnungsrechtes zur Mobilisierung von Problemimmobilien gestärkt werden.
- Eine Förderung der Zusammenarbeit und des Austausch der kommunalen Rechtsämter bei Fragenstellungen zur Anwendung von Rechtinstrumenten zur Mobilisierung von Problemimmobilien ist anzustreben; dies könnte auch Aufgabe der landesweiten Rechtsberatungsstelle „Problemimmobilien“ sein.
- Es sollten Einzelfallprüfungen zur Übernahme von Kosten für den Einkauf von Rechtsberatungen (an die Kommunen) durch das entsprechende Fachministerium erfolgen.
- Es wird empfohlen, die „Rechtsberatung“ in eine gesamtstrategische Kommunalberatung der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände, die vor dem Hintergrund des demografischen Wandels alle Ziele der Stadtentwicklung berücksichtigt und sich mittels ihrer Bundesverbände stetig einen bundesweiten Erkenntnis- und Informationsflusses ausgesetzt ist, einzubinden.
- Eine Erstellung einer landesweiten online-Dokumentation bzw. Datenbank mit Anwendungsbeispielen, Erfahrungen und Ansprechpartnern unter Mitwirkung der fachlich zuständigen Ministerien, der NRW.BANK und den kommunalen Spitzenverbänden wird empfohlen

Ergänzend haben die Sachverständigen vorgeschlagen, den Besitz von Wohnungsunternehmen klarstellend als sinnvolle kommunale Aufgabe zu definieren:

B. Änderung der kommunalaufsichtlichen Vorschriften

zur Aufstellung und Genehmigung von Haushaltssicherungskonzepten für die finanzschwachen Städte und Gemeinden, bei denen diese bisher von der Kommunalaufsicht aufgefordert werden, ihre Beteiligungen an kommunalen Wohnungsunternehmen und örtlichen Wohnungsgenossenschaften zu veräußern.

In einem Runderlass der Landesregierung oder in Änderungen der Gemeindeordnung NRW, § 107 Abs. 2, sollte klargestellt werden, dass eine Beteiligung der Städte und Gemeinden an kommunalen Wohnungsunternehmen, die sich in ihrer Satzung zur sozialen Wohnraumversorgung verpflichten, und eine Beteiligung an örtlichen Wohnungsgenossenschaften zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele und kommunalen Daseinsvorsorge unverzichtbar ist und aus diesem Grunde eine Veräußerung im Rahmen der Haushaltskonsolidierung nicht in Betracht kommt.

Die bei einer Veräußerung der kommunalen Beteiligungen erzielbaren Erträge sind ohnehin nicht dazu geeignet, die strukturellen Defizite der kommunalen Finanzausstattung zu beseitigen.

Dazu ist in Kapitel VI des Berichts u.a. ausgeführt:

Da der kommunale Handlungsleitfaden für Haushaltssicherungskommunen nicht mehr besteht, sollte von den Praktikern geprüft werden, ob 1. Ein neuer Erlass mit Prüfpunkten für die Aufsichtsbehörden wieder erlassen werden sollte und ob 2. in diesem Zusammenhang im künftigen Erlass eine Konsolidierungsausschlussklausel für kommunale Wohnungsunternehmen und für Beteiligungen an örtlichen Wohnungsgenossenschaften gelten kann, so dass es künftig nicht mehr zu einer ungewollten und übereilten Veräußerung kommunaler Wohnungen kommt.

Es sollte offen durch die oberste Aufsichtsbehörde, dem Innenministerium kommuniziert werden, dass eine Eigenkapitalhaltung von kommunalen Wohnungsunternehmen für die erforderliche Anteilsfinanzierung bei der Inanspruchnahme der Wohnungsbaufördermittel möglich ist, wenn dies dauerhaft zu einer Senkung der aufzuwendenden Mittel für die Kosten der Unterkunft führt und somit zur Haushaltskonsolidierung beiträgt.

7. Aufbau eines Monitoringsystems für Problemimmobilien

Die Landesregierung wird beauftragt, die bereits vorhandenen Strukturen der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK um ein landesweites Monitoring von Problemimmobilien unter Einbezug der BBSR-Datenbank (Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung) zu ergänzen. Dazu soll eine regelmäßige Berichterstattung und ein verbindlicher Erfahrungsaustausch mit den Mietervereinen und den betroffenen Kommunen etabliert werden. Die Kommunen sollen mit entsprechenden Beratungen und Arbeitshilfen bei

der Umsetzung eines kommunalen Monitorings unterstützt werden.

Aus dem Katalog von Handlungsempfehlungen (Kapitel VI, Ziff. 6.1, S. ___):

6.1. Monitoring Problemimmobilien

- Es sollte ein landesweites Monitoring von Problemimmobilien und Beständen Neuer Finanzinvestoren unter Einbeziehung der BBSR-Datenbank und den Informationen der Mietervereine (gemeindescharfe Datenbank) aufgebaut werden.
- Eine regelmäßige Berichterstattung (2 Jahre) zu den Veränderungen der Anbieterstrukturen auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten in Form einer Publikation der NRW.BANK oder des IT.NRWs (Sonderpublikation) ist wünschenswert ebenso wie
- Ein regelmäßiger Erfahrungsaustausch und intensive Zusammenarbeit der Ministerien mit Mieterbund und Mietervereinen sowie die gemeinsame Herausgabe von (mehrsprachigen) Informationsbroschüren; hierzu eine regelmäßige Berichterstattung zur Situation von Problemimmobilien in NRW an den Landtag.
- Die nordrhein-westfälischen Kommunen sollten beim Aufbau eines kommunalen Monitoring-Systems mit dem Fokus „Problemimmobilien“, z.B. durch regelmäßige Informationsveranstaltungen, Arbeitshilfen und Kommunalberatung unterstützt werden; hierfür kann das bestehende kommunale Netzwerk forum.komwob, das bereits zu vielen Fragestellungen der Wohnungsmarktbeobachtung zusammenarbeitet, genutzt werden.
- Es sollten (experimentelle) Modell-/Pilotprojekte für einen systematischen und dauerhaften Aufbau von erkenntnisreichen Datenquelle(n) initiiert werden.
- Bei der Bewertung von kommunalen Handlungskonzepten sollte das Themenfeld „Problemimmobilien und Bestände Neuer Finanzinvestoren“ und deren Entwicklungsperspektiven verbindlich berücksichtigt werden.

6.2. Monitoring Angemessenheitskriterien

- Aufbau eines landesweiten Monitoring, das Angemessenheitskriterien (und deren Entwicklung), die tatsächlichen lokalen bzw. regionalen Angebotsbedingungen (und deren Entwicklung) sowie die Klagen beobachtet und in Beziehung setzt.
- Regelmäßige Berichterstattung zur Marktsituation von Wohnraum innerhalb der Angemessenheitskriterien durch das Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales (MAIS) unter Nutzung der bei der NRW.BANK im Team Wohnungsmarktbeobachtung vorhandenen verschiedenen Quellen zur Mietsituation in den Kommunen in NRW an die zuständigen Einrichtungen und an den Landtag.
- Förderung der Zusammenarbeit zwischen Mieterverbänden und Mietervereinen und den Trägern der Sozialhilfe durch das MAIS als Koordinator.

- Information und Bekanntgabe z. B. auf Erlassweg, in der Arbeitshilfe des MAIS an die Kreise und kreisfreien Städte sowie durch einen entsprechenden Internetlink oder einer Internetplattform des zuständigen Ministeriums, damit es zu einer Beförderung des Wissens um die Möglichkeit der Kostenübernahme von Beratungsdienstleistungen der Mietervereine und Rechtsanwälte bei vernachlässigten und verwahrlosten Wohnraums kommt.
- Information und Bekanntgabe z. B. auf Erlassweg, in der Arbeitshilfe des MAIS an die Kreise und kreisfreien Städte sowie durch einen entsprechenden Internetlink oder einer Internetplattform des zuständigen Ministeriums, damit das Wissen um die Möglichkeiten und Grenzen (Gerichtsfestigkeit BSG) der Ausgestaltung von Angemessenheitskriterien unter Berücksichtigung von Klimaboni bzw. Abschlägen bei Vernachlässigung bzw. Verwahrlosung (Modell Stadt Münster und Stadt Köln) einem breiten Publikum bzw. allen 53 Grundsicherungsämtern zugänglich gemacht wird.
- Stärkere Zusammenarbeit und intensivere Vernetzung des MAIS sowie des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr zum Sachstand Mietwohnungsmarkt (Mieten öffentlich gefördert – Angemessenheitskriterien) und zu den wohnungs- und sozialpolitischen Auswirkungen der jeweiligen Fachpolitiken.
- Anregung zur Erarbeitung von kommunalen Situationsanalysen (Fallstudien) hinsichtlich kommunaler Ausgaben für die Kosten der Unterkunft, in Abhängigkeit der Eigentümerstrukturen (z.B. kapitalmarktgesteuerte Wohnungsvermieter) und des baulichen Zustandes der Vermietungsobjekte, um der Frage nachzugehen, in welchem Umfang kommunale Pflichtausgaben die Vernachlässigung von Wohnraum finanzieren

8. Steuerungsmöglichkeit der Kommunen per Rechtsverordnung zum Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungen

Um den Kommunen eine Steuerungsmöglichkeit zu geben, soll das Land im Rahmen einer Rechtsverordnung die Aufteilung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum in besonders schutzwürdigen Gebieten mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB unter Genehmigungspflicht stellen. Dadurch soll der soziale Charakter vor Ort erhalten werden. Dies dient zur Vermeidung der Verdrängung langjähriger BewohnerInnen bei Einzelprivatisierungen.

9. Erlass zur Anwendung des besonderen Städtebaurechtes

Zur Unterstützung der Kommunen bei der Sanierung von hoch verdichteten Wohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre soll geprüft werden, ob im Rahmen eines Anwendungserlasses die betroffenen Siedlungen und Stadtteile durch eine hohe Förderpriorität bei der Vergabe von Mitteln der Wohnungs- und Städtebauförderung unterstützt werden können.

Zur Unterstützung der Städte und Gemeinden bei der Anwendung des Sanierungsrechtes nach §142 BauGB soll eine Arbeitshilfe erstellt werden.

Seitens der Sachverständigen wurde ein konkreter Vorschlag für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts entwickelt:

D. Anwendung des besonderen Städtebaurechts in den hoch verdichteten Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre in Nordrhein-Westfalen

Ein erheblicher Anteil des vernachlässigten Wohnungsbestandes der Finanzinvestoren befindet sich in den hoch verdichteten Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre, die beachtliche städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und soziale Defizite aufweisen. Außerdem sind die Problemlagen dieser Mietwohnungsbestände in diesen Siedlungen durch eine einseitige Mieten- und Belegungsstruktur und durch auffällige Instandhaltungsdefizite gekennzeichnet. Die städtebaulichen Missstände konzentrieren sich überwiegend in den Zentren dieser Wohnsiedlungen, die mit schwierigen Gebäudekomplexen einer hohen städtebaulichen Dichte besetzt sind.

Viele Städte und Gemeinden in Wachstums- und Schrumpfsregionen, die über derartige Siedlungsbestände in den benachteiligten Stadtteilen verfügen, streben im Rahmen der kommunalen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik eine strukturelle Problemlösung mit den Mitteln des Stadtumbaus und eine städtebauliche Aufwertung an. Mit einer Beseitigung der städtebaulichen Missstände und einer nachhaltigen Umstrukturierung des Wohnungs- und Gebäudebestandes sollen die Wohn- und Lebensbedingungen in den hochverdichteten Wohnsiedlungen und Stadtteilen so verbessert werden, dass sich diese mit einer ausgeglichenen Bewohner- und Sozialstruktur auf den örtlichen und regionalen Wohnungsmärkten von ihrer bisherigen Stigmatisierung lösen können.

Die wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Zielsetzung ist für diesen Siedlungstyp auf eine deutliche Verbesserung der städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen

und sozialen Situation ausgerichtet, damit diese mit den stabileren Wohnstandorten der Gründerzeit, der 20er und 30er Jahre und den aufgelockerten Wohnsiedlungen aus der Nachkriegszeit konkurrieren können.

Die notwendigen strukturellen Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtsituation in den hochverdichteten Wohnsiedlungen erfordern konsequente Eingriffe. Diese lassen sich nur mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht verwirklichen. Aus diesem Grund sollten die Städte und Gemeinden mit Unterstützung der Landesregierung (Anwendungserlass, Arbeitshilfe etc.) für die Teile der hochverdichteten Wohnsiedlungen Sanierungssatzungen nach § 142 BauGB erlassen, in denen erhebliche städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Neuordnungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen notwendig sind. Mit der förmlichen Festlegung solcher Sanierungsgebiete erhalten die Städte und Gemeinden das notwendige Instrumentarium zur strukturellen Problemlösung in diesen Siedlungen. Außerdem können sie die für die Wohnraumversorgung und Unterbringung der Bewohner der vernachlässigten Wohnungsbestände erforderliche Festlegung von Ersatz- und Ergänzungsgebieten vornehmen.

Die Landesregierung hat die Bemühungen der Städte und Gemeinden zur Beseitigung der strukturellen Defizite in diesen Siedlungen und Stadtteilen mit einer hohen Förderpriorität bei der Vergabe der Mittel der Wohnungs- und Städtebauförderung zu unterstützen. Für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen wird eine solide finanzielle Ausstattung der Treuhandvermögen nach § 160 BauGB mit Mitteln des Bundes, des Landes und der Gemeinden benötigt.

II. Handlungsempfehlungen auf der Bundesebene:

1. Änderung der Grunderwerbsteuer und Ertragsbesteuerung

Die Landesregierung sollte eine Bundesratsinitiative prüfen mit dem Ziel, dass der Erwerb von Gesellschaftsanteilen immobilienhaltender Gesellschaften grunderwerbsteuerpflichtig wird und so Einschränkungen und Umgehungsmöglichkeiten, die das Steuergesetz derzeit beinhaltet, nicht mehr genutzt werden können.

Hierzu Vorschläge der Sachverständigen:

J. Bundesratsinitiative der Landesregierung NRW zur Änderung der Grunderwerbssteuer

Viele der vernachlässigten Wohnungsbestände sind durch mehrfache Eigentümerwechsel gekennzeichnet. Diese hohe Verkaufsquote wurde ganz wesentlich durch die rechtlich zulässigen Umgehungsmöglichkeiten bei der Grunderwerbssteuer erleichtert. Dadurch bleiben ständig funktionslose Minderheitseigentümer und Unternehmensmäntel übrig, was das Auffinden des tatsächlich verantwortlichen Eigentümers erschwert. Aus diesem Grund sollte die Einschränkung der Grunderwerbssteuer in § 1 Abs. 2 a/ 14 GrEStG dahingehend modifiziert werden, dass Grunderwerbssteuer künftig auch dann anfällt, wenn Gesellschaftsanteile an einer Immobiliengesellschaft erworben werden. Die anteilige Zahlung bestimmt sich nach dem Umfang der Gesellschaftsanteile, die erworben werden.

2. Beseitigung der Steuerfreiheit der Veräußerungsgewinne von Kapitalgesellschaften.

Die Landesregierung soll prüfen, ob im Rahmen einer Bundesratsinitiative ermöglicht werden kann, dass Investoren bei der Vermögensbildung künftig einen Mindeststeuersatz von 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag zahlen.

Der konkrete Vorschlag der Sachverständigen dazu lautet:

G. Bundesratsinitiative der Landesregierung Nordrhein-Westfalen zum Abbau der Steuerfreiheit bei Beteiligungsveräußerungen von Kapitalgesellschaften

Die zum 01.12.2002 eingeführte Änderung im Steuerrecht hat wesentlich dazu beigetragen, dass die Finanzindustrie eine interessante Einstiegsmöglichkeit in die spekulative Verwertung von größeren Wohnungsbeständen in der BRD erhalten hat. Nach dieser Regelung konnten und können sich deutsche Firmen von ihren Beteiligungen trennen, ohne dass sie die Veräußerungsgewinne versteuern müssen.

Das zeitlich befristete Engagement und die Geschäftspolitik internationaler Finanzinvestoren sind vorrangig auf extrem hohe Renditen im Wohnungsbestand ausgerichtet. Da diese bei einer soliden, langfristigen Geschäftspolitik nicht erzielbar sind, haben die Investoren in den erworbenen Beständen die Instandhaltungsinvestitionen und das für die Bewirtschaftung notwendige Personal deutlich reduziert, die Mieten erhöht und die Privatisierungsquote gesteigert. Dies hat die Situation in vielen Wohngebieten und Stadtquartieren beachtlich verschärft und die Handlungsoptionen der Städte und Gemeinden für eine nachhaltige und soziale Aufwertung der vernachlässigten Wohnungsbestände stark eingeschränkt. Damit der auf diesen Wohnungsbeständen lastende

Spekulationsdruck mit seinen negativen Folgen für die Mieter und öffentlichen Haushalte verringert wird, ist die Steuerfreiheit der Veräußerungsgewinne von Kapitalgesellschaften zu beseitigen. Diese sollten wie andere Investoren bei der Vermögensbildung künftig einen Mindeststeuersatz von 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag mit der Abgeltungssteuer zahlen.

3. Steuererleichterungen für Genossenschaften

Die Landesregierung wird gebeten zu prüfen, wie Genossenschaften die tragfähige Instandsetzungs- und Bewirtschaftungskonzepte für Bestandsübernahmen haben, steuerlich entlastet werden können.

Die Sachverständigen haben dazu vorgeschlagen:

I. Bundesratsinitiative der Landesregierung NRW zur Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsgenossenschaften

Einen wesentlichen Beitrag zur Lösung der kommunalen Wohnungsprobleme in den vernachlässigten Wohnsiedlungen und Stadtquartieren können örtliche Wohnungsgenossenschaften leisten. Ergänzend können diese Aufgaben auch von regional verankerten, neu zu gründenden Dachgenossenschaften übernommen werden, in denen örtliche Genossenschaften, örtliche Wohnungsunternehmen, örtliche Kreditwirtschaft, Mietervereine sowie Bürger und Stiftungen oder andere an einer sozialverträglichen Wohnungsversorgung mit tragfähigen Instandsetzungs- und Bewirtschaftungskonzepten mitwirken wollen. Aus diesem Grunde sollte geprüft werden, welche steuerlichen Anreize (Ertragssteuern, Grunderwerbssteuern etc.) hierfür in Betracht kommen.

Im Kommissionsbericht wird hierzu im Kapitel VI ausgeführt:

- Erweiterung der bisher auf „Vermietungsgenossenschaften“ beschränkten Steuerfreiheit für genossenschaftliche Unternehmen, die Wohnungsbestände erwerben (vgl. Kap. V.1.x).
- Entwicklung von Strategien, wie Kapital aus Bürgerstiftungen als Eigenkapital in Wohnungsgenossenschaften eingebracht werden kann; dies könnte auch eine Aufgabe einer landesweiten Genossenschaftlichen Immobilien-Agentur mit Unterstützung des Landes NRW (GIMA NRW) sein.

- Modellhafte Konzepte für die Stärkung des Eigenkapitals von Wohnungsgenossenschaften durch Erwerb zusätzlicher Anteile (Vorsorge für das Wohnen im Alter), durch Einlage von Genussrechtskapital oder gemeinsame genossenschaftliche Finanzierungsinstrumente (vgl. Kap. V.5.4. genossenschaftlicher Investitionsfonds).
- Für Bestandgenossenschaften, neu gegründete Genossenschaften oder Verbundlösungen wie Dachgenossenschaften, die durch Erwerb vernachlässigter Wohnungsbestände an einer sozialverträglichen Wohnungsversorgung mit tragfähigen Instandsetzungs- und Bewirtschaftungskonzepten mitwirken wollen, sollte geprüft werden, welche steuerlichen Anreize (Ertragssteuern, Grunderwerbssteuern etc.) hierfür in Betracht kommen. Anknüpfungspunkt der Prüfung steuerlicher Erleichterungen könnte u.a. sein, „ob die auf die sog. Vermietungsgenossenschaften beschränkte Steuerfreiheit auf diejenigen Wohnungsunternehmen (Gesellschaften und Genossenschaften bzw. Vereine) ausgeweitet werden sollte, die sich den zuvor kurz beschriebenen Zielen einer besonderen sozial orientierten Wohnraumbereitstellung verpflichten.“⁸ Dabei kann an die Steuerfreiheit als Bedingung geknüpft werden, dass bestimmte Pflichten und Auflagen (z.B. Vermögensschutz, Kostenmietprinzip, Gewinnausschüttungsbegrenzung, zweckmäßige Geschäftskreisbeschränkung, Regelungen zur Wirtschaftlichkeit) eingehalten werden. Hier sein an die Regelungen des frühere Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes erinnert.⁹
- Auch eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer wäre zu prüfen, da diese ansonsten die Übernahmemöglichkeit der angesprochenen Bestände zusätzlich erschweren würde, zumal je nach Modell¹⁰ mehrfache Käufe und Verkäufe bis zur endgültigen Eigentümerstruktur notwendig wären.

4. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Die Landesregierung wird gebeten im Rahmen einer Bundesratsinitiative zu prüfen, wie die Prinzipien einer nachhaltigen gemeinnützigen Wohnungswirtschaft durch die Einführung von Steuererleichterungen unterstützt werden können.

Im Kommissionsbericht wird dazu u.a. ausgeführt (Kapitel VI, Ziff. 1.4, S. ___):

Es bietet sich daher an, eine Form einer „Neuen Gemeinnützigkeit“ als gesetzliche Grundlage zu entwickeln, die vor allem die steuerliche Förderung der Wohnungsunternehmen (Gesellschaften oder Genossenschaften) regelt, die sich gemeinnützigen wohnungspolitischen Zielstellungen verpflichten. Hier

⁸ Kuhnert (2012): 33 f.

⁹ Vgl. Kuhnert (2012): 34

¹⁰ Vgl. Kuhnert (2012)

kann auf die Erfahrungen bei der Anwendung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) in Österreich¹¹ verwiesen werden. Auch die steuerliche Freistellung der sog. Vermietungsgenossenschaft seit 1989¹² kann als Beispiel herangezogen werden.

Eine Neue Gemeinnützigkeit müsste mindestens folgende Sachverhalte enthalten:

- Regelungen zur Bindung des Gesellschaftsvermögens und zu einer Ausschüttungsbegrenzung
- Regelungen zur Beschränkung des Geschäftsfeldes auf die Versorgung von am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten (gem. WoFG §1)
- Regelungen zur Gestaltung der Mietpreise
- Regelungen zur Sicherung einer nachprüfbaren Instandhaltung (mit entsprechender Rücklage)

Als Ausgleich für diese engen Bindungen und zur Schaffung ausreichender, nicht durch Steuern geminderter Instandhaltungsrücklagen sollen die Unternehmen, die sich durch Satzungsänderung oder Neugründung diesen Bindungen unterwerfen, u.a. durch Befreiung von Steuern (Körperschaft-, Gewerbe-, Vermögen-, Grunderwerb- u.ä. Steuern) gefördert werden. Die Unternehmen müssen sicherstellen, dass das so geförderte Wohnungsvermögen dauerhaft den gesetzlich vorgegebenen Zwecken dient.

5. Prüfung eines Lizenzierungsmodells zur Anwendung im Rahmen der Gewerbeordnung und der Grundbuchordnung

Die Landesregierung wird gebeten zu prüfen, ob ein Lizenzierungssystem für Vermieter (vgl. z.B. „Philadelphia-Modell“), auf das deutsche Rechtssystem und die Struktur der deutschen Wohnungswirtschaft bspw. durch Verankerung in der in die Gewerbe- und Grundbuchordnung übertragen werden kann.

6. Modernisierung des Wohneigentumsgesetzes (WEG)

In einer Bundesratsinitiative soll die Landesregierung sich für eine Reformierung und Modernisierung der Genehmi-

¹¹ Vgl. [http://www.jusline.at/Wohnungsgemeinnuetzigkeitsgesetz_\(WGG\).html](http://www.jusline.at/Wohnungsgemeinnuetzigkeitsgesetz_(WGG).html) (WGG mit Stand vom 01.01.2013)

¹² Vgl. GdW Schriften 40: Die Vermietungsgenossenschaften, Köln 1992

**gungs- und Aufklärungsbedingungen des Wohneigentums-
gesetzes einsetzen, bei der folgende Punkte zu berücksich-
tigen sind:**

- a. Schaffung von Vorgaben für ein Prüfverfahren für die
Genehmigung der Aufteilung von Wohneigentumsanla-
gen (Abgeschlossenheitserklärung) im Rahmen des
Bauordnungsrechtes (BauO NRW).**
- b. Die Kopplung des Vertriebs von Wohneigentumsanla-
gen an unabhängig geprüfte Wirtschaftspläne**
- c. Eine Qualifikation der Verwaltertätigkeit sollte mit ei-
ner Eignungsprüfung verbunden werden, wenn eine
professionelle Vermarktung nach außen stattfindet
und Fortbildungen für Verwaltungsbeiräte fördern**
- d. Verbesserung der Aufklärung oder Aufklärungspflicht
von Erwerbern über den Charakter des Rechtsinstituts
des Wohneigentums, auch durch den Notar bei Beur-
kundung des Kaufvertrages**
- e. Das im Rahmen gewerblicher Tätigkeit ersteigerte o-
der per Kaufvertrag erworbene Wohnungseigentum
darf erst nach einem Jahr wieder veräußert werden um
eine Kettenverwertung zu verhindern gemeinsam mit
einer Verpflichtung, dass jeder Eigentümer und Eigen-
tumswechsel unverzüglich im Rahmen der Grundbuch-
eintragungspflicht zur Erleichterung des Verwaltungsvollzugs eingetragen wird**
- f. Eine Verpflichtung zur Aufnahme der notariell beglau-
bigten Personalien des Maklers/Vermittlers in den
Kaufvertrag.**

Vorschlag der Sachverständigen dazu:

K. Bundesratsinitiative der Landesregierung zur Änderung des Vorkaufsrecht der Kommunen außerhalb von Satzungsgebieten

Bisher ist die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB im Wesentlichen nur in satzungsmäßig festgelegten Gebieten möglich. Der Satzungsbeschluss etwa eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs oder einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus hat erhebliche vorhergehende Sachstandsermittlungen und konzeptionelle Vorarbeiten zur Voraussetzung. Viele Städte sind hierzu finanziell nicht in der Lage oder können die erforderlichen Investitionen für derartige Gebiete nicht mitfinanzieren. Daher wird vorgeschlagen, für die Intervention bei einzelnen Verkaufsvorgängen von Problemimmobilien das gemeindliche Vorkaufsrecht auch außerhalb von satzungsmäßig festgelegten Gebieten einzuführen.

Einzelne Vorschläge der Sachverständigen zum Thema:

L. Bundesratsinitiative der Landesregierung zur Einführung eines Vorkaufsrechts für Bewohnergemeinschaften

Es gibt in einzelnen Fällen das Interesse von betroffenen Mieterinnen und Mietern bei einem Verkauf des von ihnen bewohnten Hauses selbst als Gemeinschaft das Haus zu erwerben und sich so vor eventuell drohenden negativen Folgen eines Verkaufes zu schützen. Hierfür kann das Instrument des Vorkaufsrechts für Bewohnergemeinschaften ein geeignetes Instrument sein. Dieses kommt jedoch nicht für hochverdichtete Wohnungsbestände in Frage. Die Landesregierung wird aufgefordert, in Anlehnung an ein vergleichbares seit 1976 in Dänemark erfolgreich praktiziertes Vorkaufsrecht, eine Bundesratsinitiative einzubringen, in der z.B. ein solches Recht vergleichbar dem Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB bei Umwandlung in Wohneigentum geschaffen wird.

Dieses Vorkaufsrecht kann durch neugegründete Hausgenossenschaften innerhalb einer Hausgemeinschaft oder einer zum Verkauf anstehenden Siedlung wahrgenommen werden oder wird zur Übernahme von Beständen durch bestehende Wohnungsgenossenschaften oder durch hierzu gegründete Dachgenossenschaften von bestehenden und neugegründeten Wohnungsgenossenschaften genutzt. Hierbei sind ausreichende Zeiten zur Bildung der Bewohnergemeinschaft und zur Prüfung der wirtschaftlichen Bedingungen des Kaufes zu gewährleisten, ohne dass der Verkauf ungebührlich verzögert wird.

M. Bundesratsinitiative der Landesregierung zur Änderung des Mietrechts

In den vernachlässigten Wohnungsbeständen wohnen viele Mieter, die ihre Rechte gegenüber ihren Vermietern nicht wahrnehmen können, weil diese mit erheblichen Prozessrisiken verbunden sind. Hinzu kommt, dass die von den Mietern verlangten Beweise schwer zu erbringen sind, weil ihnen die hierzu erforderliche Sachkompetenz sowie auch die finanziellen Mittel fehlen. Bei Betriebskosten liegt zudem die Beweislast für die Unwirtschaftlichkeit einzelner Betriebskostenpositionen beim Mieter. Die Jobcenter und Sozialämter verfügen nicht über die erforderliche Sachkompetenz, um Betriebskostenabrechnungen oder Mietminderungsansprüche zu überprüfen. Vielfach können Mieterinnen und Mieter ihre individuellen zivilrechtlichen Möglichkeiten nicht ausschöpfen und sind unzureichend geschützt. Deshalb ist die Verbesserung bestehender bundesrechtlicher Regelungen notwendig, aber auch – wie im Verbraucherrecht ebenfalls üblich – um kollektive Rechte zu stärken bzw. einzuführen. Bei der Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete soll die bisherige Basis der Berechnung (Neuvermietungsmieten und Mieterhöhungen der letzten vier Jahre) deutlich erweitert werden.

Die Landesregierung soll sich im Rahmen der Bundesratsinitiative für eine generelle Herabsetzung der Kappungsgrenze des § 558 BGB auf 15% einsetzen. Darüber hinaus soll sie sich auch durch Änderung des § 557 BGB für die Umkehr der Beweislast zugunsten des Mieters einsetzen. Bisher muss der Mieter die Unwirtschaftlichkeit einer Kostenposition auf eigene Kosten nachweisen.

Bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sind Mieter durch eine Sperrfrist von drei Jahren geschützt. Die Umgehung dieser Regelung, z.B. durch Veräußerung einzelner Mehrfamilienhäuser an Bruchteilseigentum-Erwerber, soll durch Verschärfung der gesetzlichen Vorschriften verhindert werden.

Das derzeitige Verbandsklagerecht ermöglicht die Klage von Mietervereinen ausschließlich bezogen auf Mietvertragsklauseln. Verbandsklagen sollten auch in den Fällen möglich sein, in denen Vermieter gegen geltendes Mietrecht verstoßen.

Um die Position der Mieter zu stärken, sollten zumindest in Wohnungsgesellschaften mit mehr als 1000 Wohneinheiten nach dem Vorbild des Betriebsverfassungsgesetzes Mieterräte oder Mieterbeiräte gebildet werden können. Sie vertreten die Mieterinnen und Mieter in allgemeinen Belangen, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben. Sie wirken an Entscheidungen der Wohnungsgesellschaften mit. Nach Bedarf sind auch lokale Mieterräte oder Mieterbeiräte einzurichten.

Ein besonderes Problem bei Großwohnanlagen besteht darin, dass die Mieter bei der

Beauftragung von Leistungen für umlagefähige Betriebskosten nicht mitwirken können, aber diese Leistungen bezahlen müssen. Aus diesem Grunde sollte im BGB nach dem Vorbild des Wohnungseigentumsgesetzes die Einführung eines Mitwirkungsrechts des Mieters verankert werden.

9. Sicherung der Kostenerstattung für öffentliche Ersatzvorhaben

Die Landesregierung wird gebeten durch eine Anpassung bundesgesetzlicher Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch, dem Zwangsversteigerungsgesetz und der Grundbuchordnung, geeignete Instrumente zur Sicherung öffentlicher Aufwendungen, wie eine erstrangige Sicherungshypothek oder durch Eintragung einer öffentlichen Last, zu entwickeln um eine Sicherung der Kostenerstattung öffentlicher Ersatzvorhaben zu erreichen.

Vorschlag der Sachverständigen dazu:

F. Bundesratsinitiative der Landesregierung Nordrhein-Westfalen zur Verankerung einer „Sicherungshypothek“ für die Ersatzmaßnahmen der Städte und Gemeinden in das BGB

Nach dem Vorbild der Bauhandwerker-Sicherungshypothek gemäß § 648 BGB sollten die finanziellen Aufwendungen der Städte und Gemeinden, die diese im Rahmen von Ersatzmaßnahmen zur Gefahrenabwehr und Bewohnbarkeit von vernachlässigten Wohnungsbeständen tätigen müssen, ebenfalls mit einer erstrangigen Sicherungshypothek im Bürgerlichen Gesetzbuch aufgenommen werden. Eine derartige Regelung hätte den großen Vorteil, dass die Städte und Gemeinden bereits mit der Androhung der Eintragung einer derartigen Sicherungshypothek in das Grundbuch die kurzfristige Beseitigung der vorhandenen Instandsetzungsdefizite (Reparatur und Wartung der Fahrstühle, Durchfeuchtungsschäden etc.) und Schadensbeseitigung erreichen würden. Außerdem dürfte die Einführung des Instrumentes der Sicherungshypothek für die kommunalen Ersatzmaßnahmen die Bereitschaft der Städte und Gemeinden zur kurzfristigen Durchführung der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen deutlich erhöhen, weil sich dadurch deren finanzielles Risiko beachtlich verringert.

Analog zum Sanierungsvermerk sollte die Einzelmaßnahme ins Grundbuch eingetragen werden können. Außerdem muss die Vorrangigkeit der Ansprüche der Kommune auf Erstattung der verauslagten Kosten der Ersatzvornahme in § 54 GBO gesichert

werden. Ergänzt werden muss ferner § 10 ZVG (Nichterlösen bei Zwangsversteigerung).

10. Anreize für Wohnungsinstandsetzung und –modernisierung durch Erweiterung des § 6b Einkommensteuergesetz

Die Landesregierung wird gebeten, eine Bundesratsinitiative zur Änderung des § 6b EStG in Abs. 1, Satz 3 zu prüfen mit dem Ziel die 6b Rücklagen auch für die Sanierung, Modernisierung und größere Instandsetzungen seitens der Wohnungsunternehmen nutzbar zu machen. Dadurch kann eine höhere und somit bedarfsgerechtere Qualität im Wohnungsbau erreicht und auch eine Stimulierung zur Sanierung, insbesondere im energetischen Bereich, erzeugt werden.

Vorschlag der Sachverständigen zu ähnlichem Regelungsgegenstand:

H. Bundesratsinitiative der Landesregierung zur Bildung von Instandhaltungsrücklagen im freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau

Nach der Öffnung der Finanzmärkte für ein verstärktes Engagement von Beteiligungskapital im Wohnungsbestand der Bundesrepublik hat sich die städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und soziale Situation in vielen Wohnsiedlungen und Stadtquartieren der Städte und Gemeinden beachtlich verschärft. Dies hängt im Wesentlichen mit den Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsstrategien der neuen Eigentümer zusammen, die auf eine Reduzierung des finanziellen Aufwandes für die Unterhaltung der erworbenen Wohnungsbestände ausgerichtet ist. Da deren Instandsetzungsaufwendungen deutlich unter dem der bestandsorientierten Wohnungswirtschaft liegen, hat sich die Gebrauchsqualität, Funktionstüchtigkeit und das städtebauliche Erscheinungsbild erheblich verschlechtert. Zur Vermeidung von weiteren Fehlentwicklungen im vernachlässigten Wohnungsbestand, die im Wesentlichen durch Weiterverkäufe verschärft werden, sollte daher die Bildung von Instandhaltungsrücklagen für Wohngebäude oder/und Wirtschaftseinheiten* nach deren Veräußerung im BGB geregelt werden. Durch die gesetzliche Regelung in Anlehnung an das WEG wird sichergestellt, dass die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung von Wohngebäuden notwendigen baulichen Investitionen im erforderlichen Umfang durchgeführt werden können.

*Hierfür muss noch ein geeigneter Schwellenwert entwickelt werden, damit sich die Regelung auf größere, gefährdete Immobilienbestände beschränkt.

Die Fraktionen von SPD, Bündnis 90/ Die Grünen, die FDP und die Piraten stellen gemeinsam fest:

Wir haben in den letzten beiden Jahren der Enquete-Tätigkeit intensiv die Problemlage analysiert, erörtert und um Lösungen gerungen. Wir haben uns bemüht, gemeinsame Handlungsempfehlungen ohne Denkverbote zu formulieren, wissend, dass nicht in allen Fragen Einigkeit im Detail besteht. Darum waren wir bei der Formulierung der Handlungsempfehlungen um Konsens und Kompromisse in der Sache bemüht. Wir bedauern sehr, dass ein einmütiges Votum der Enquete-Kommission ohne Sondervoten am Ende hin nicht möglich war.

Die CDU-Landtagsfraktion lehnt insbesondere aus ordnungs- und finanzpolitischen Erwägungen folgende vorstehend aufgeführten Handlungsempfehlungen ab: I) 1.; I) 2. a); I) 2. Abs. 3; I) 5. a); I) 8.; II) 4.; II) 5.; II) 6. a), b), e) und f); II) 8. a), b), c), e), g) und h) sowie II) 10. Im übrigen trägt die CDU-Landtagsfraktion nur die Anregungen und Empfehlungen mit, die zu keiner weiteren finanziellen Belastung des stark überschuldeten Landeshaushaltes und der Städte und Gemeinden führen. Sie ist außerdem der Auffassung, dass die wesentlichen Rahmenbedingungen für ein verstärktes Engagement der neuen Finanzinvestoren in den Jahren 1998 - 2004 auf der Bundesebene geschaffen wurden und dort die notwendigen Veränderungen erfolgen müssen.

Die Grundlage für das Votum der CDU-Landtagsfraktion bildeten die bis zum 25. Februar vorgelegten Manuskripte. Da diese auf Grund des Beschlusses vom 22. Februar redaktionell durch das Enquete-Sekretariat überarbeitet werden mussten, war keine abschließende Abnahme durch die Enquete-Kommission möglich.

Beschluss der Enquetekommission vom 25.02.2013

Ergänzt um die Vorschläge der unabhängigen Sachverständigen der Enquetekommission

Ergänzt um die Handlungsempfehlungen der Kommission konkretisierende Vorschläge, die der Kommission unterbreitet und in Kapitel VI dargestellt worden sind.

Redaktion: Jan Kuhnert (Stand: 13.03.2013)