



Bezirksregierung Arnberg

Geschäftsstelle des Regionalrates

E-Mail-Adresse: geschaeftsstelle.regionalrat@bezreg-arnsberg.nrw.de

Tel.: 02931/82-2341, 2324 oder 2306 Fax: 02931/82-46177

Regionalratssitzung am:	04.07.2013	Vorlage:			11/02/13
Vorberatung in:	PK... <input type="checkbox"/>	SK... <input checked="" type="checkbox"/>	VK... <input type="checkbox"/>	REK... <input type="checkbox"/>	
TOP 5 b:	Wohnungsbauförderungsprogramm				
	<ul style="list-style-type: none">• Unterrichtung über Informationen aus der Enquetekommission des Landtags NRW „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“				
Berichterstatter:	Abteilungsdirektor Aßhoff				
Bearbeiter:	Regierungsbaudirektor Fromm				

Der Regionalrat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Der Regionalrat nimmt die Information zur Kenntnis.



Bezirksregierung Arnberg

Geschäftsstelle des Regionalrates

E-Mail-Adresse: geschaeftsstelle.regionalrat@bezreg-arnsberg.nrw.de

Tel.: 02931/82-2341, 2324 oder 2306 Fax: 02931/82-46177

Regionalratssitzung am:	04.07.2013	Vorlage:			11/02/13
Vorberatung in:	PK... <input type="checkbox"/>	SK... <input checked="" type="checkbox"/>	VK... <input type="checkbox"/>	REK... <input type="checkbox"/>	
TOP 5 b:	Wohnungsbauförderungsprogramm				
	<ul style="list-style-type: none">• Unterrichtung über Informationen aus der Enquetekommission des Landtags NRW „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“				
Berichterstatter:	Abteilungsdirektor Aßhoff				
Bearbeiter:	Regierungsbaudirektor Fromm				

Beschlussvorschlag:

Der Regionalrat nimmt die Information zur Kenntnis.

Die Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ wurde auf Beschluss des Landtags der 15. Wahlperiode eingesetzt. Ihr gehören elf Landtagsabgeordnete und fünf Sachverständige an. Aufgabe der Enquetekommission war es, die Problemlagen in den Wohnungsbeständen und Stadtquartieren zu untersuchen, welche sich im Zusammenhang mit den Veränderungen am Wohnungsmarkt, insbesondere durch das Engagement internationaler Finanzinvestoren, ergeben haben. Der Abschlussbericht wurde im März 2013 von der Präsidentin des Landtags herausgegeben. Die Kommission hat sich mit den sozialen und demografischen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in NRW beschäftigt und Stellung zur Wohnungsmarktentwicklung genommen. Außerdem hat sich die Kommission mit der Thematik „Schrottimmobilien“ sowie mit den Aktivitäten der neuen Finanzinvestoren in der Wohnungswirtschaft auseinandergesetzt.

Ausgangslage

Die Anbieterstrukturen des Wohnungsmarktes unterliegen seit Ende der 90er Jahre durch den Kauf großer Wohnportfolios durch international agierende Investmentfonds einem grundlegenden Wandel, der sich auch auf die Wohnungsmarktsituation auswirkt. Es muss befürchtet werden, dass sich die international agierenden Investoren – mit der Folge von weitreichenden negativen Veränderungen auf den Wohnungsmärkten – nicht langfristig am Markt engagieren.

Die Wohnungsmarktlage in NRW stellt sich differenziert dar. Sie gliedert sich in regionale Teilmärkte mit verschiedenen räumlichen Ausprägungen der demografischen Entwicklung und regionalen Disparitäten sowie starken Divergenzen innerhalb von kleinräumigen Teilmärkten.

Das Baufertigstellungsniveau von Wohngebäuden ist infolge der Finanzmarktkrise und demografischen Schrumpfungsprozessen eingebrochen.

Immer mehr Kommunen verlieren Bevölkerung. Wachstumsregionen wie der Rheinschiene stehen Schrumpfungregionen wie das Ruhrgebiet und das Sauerland gegenüber. Dieser Trend wird sich fortsetzen.

Insgesamt lässt die demografische Entwicklung für weite Teile des Regierungsbezirks Arnsberg eine weitere Entspannung des Wohnungsmarktes erwarten. Das führt zu zahlreichen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Problemen für viele Kommunen. Das Thema „vernachlässigte und verwahrloste Immobilien“ wird insbesondere in den schrumpfenden Wohnungsmärkten an Bedeutung gewinnen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden,

dass die Übernahme von Wohnungsgesellschaften durch Investmentfonds den allgemein vorherrschenden Trend zur sozialen Spaltung der Städte weiter verstärken wird.

Ergebnis

Die skizzierten Probleme sind durch die Enquetekommission eingehend darauf untersucht worden, wie mit den Mitteln der Wohnungswirtschaft und der Wohnungsaufsicht den Problemen entgegengewirkt werden kann. Dazu hat die Enquetekommission mehrheitlich Handlungsempfehlungen sowohl auf Landesebene als auch auf Bundesebene beschlossen.

Handlungsempfehlungen auf der Landesebene:

1. Änderung der Landesbauordnung NRW (BauO NRW)

Die BauO NRW soll durch die Änderung des § 61 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 ist sicherzustellen.

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 Unbewohnbarkeitserklärungen
- e) Ergänzung eindeutiger Mindeststandards für Wohnraum
- f) Zusammenführung der Tatbestände der unterlassenen Instandhaltungspflicht und der Nichterfüllung von Mindestanforderungen

Die Landesregierung wird aufgefordert zu prüfen, wie eine verstärkte Wohnungsaufsicht umgesetzt werden kann. Über die Umsetzung der Wohnungsaufsicht sollen die Städte und Gemeinden der Landesregierung regelmäßig berichten. Zudem soll eine Evaluation über die Qualität der Effizienz der freiwilligen Selbstaufgabe erfolgen.

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

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 (KdU) an die Angemessenheitskriterien angepasst werden können. Gleichzeitig soll die Landesregierung durch eine entsprechende Beratung der Kommunen darauf hinwirken, dass sich Transferleistungsempfänger/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.

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

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

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:

- a) die Entwicklung von Stadtentwicklungsfonds unter Zuhilfenahme von EU-Fördermitteln (EFRE) und Bundesmitteln mit dem Ziel, privaten Investoren und Kommunen einen Zugang zu günstigen Finanzierungsbedingungen 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 revolving 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.

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.

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.

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 Baugesetzbuch (BauGB) unter Genehmigungspflicht stellen. Dadurch soll der soziale Charakter vor Ort erhalten werden. Dies dient zur Vermeidung der Verdrängung langjähriger Bewohner/innen 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.

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.

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.

3. Steuererleichterungen für Genossenschaften

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

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.

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“¹), auf das deutsche Rechtssystem und die Struktur der deutschen Wohnungswirtschaft bspw. durch Verankerung in der Gewerbe- und Grundbuchordnung übertragen werden kann.

¹ Philadelphia-Modell = angewandt in Philadelphia (Pennsylvania, USA), wobei Vermieter eine objektbezogene Lizenz erwerben müssen, ohne die kein Anspruch auf Mietzahlungen besteht und deren Ausstellung oder Erneuerung verweigert werden kann, wenn z. B. gegen Sicherheitsvorschriften oder Bewohnbarkeitskriterien verstoßen wurde

6. Modernisierung des Wohneigentumsgesetzes (WEG)

In einer Bundesratsinitiative soll die Landesregierung sich für eine Reformierung und Modernisierung der Genehmigungs- und Aufklärungsbedingungen des Wohnungseigentumsgesetzes einsetzen, bei der folgende Punkte zu berücksichtigen sind:

- a) Schaffung von Vorgaben für ein Prüfverfahren für die Genehmigung der Aufteilung von Wohneigentumsanlagen (Abgeschlossenheitserklärung) im Rahmen des Bauordnungsrechtes (BauO NRW)
- b) Kopplung des Vertriebs von Wohneigentumsanlagen an unabhängig geprüfte Wirtschaftspläne
- c) eine Qualifikation der Verwaltungstätigkeit sollte mit einer 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 Beurkundung des Kaufvertrages
- e) Das im Rahmen gewerblicher Tätigkeit ersteigerte oder 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 Eigentumswechsel zur Erleichterung des Verwaltungsvollzugs unverzüglich im Rahmen der Grundbucheintragungspflicht eingetragen wird.
- f) Verpflichtung zur Aufnahme der notariell beglaubigten Personalien des Maklers/Vermittlers in den Kaufvertrag

7. Verbesserung der Vorkaufsrechte, der städtebaulichen Sanierung, der städtebaulichen Gebote und Eigentümergegenstände im Baugesetzbuch (BauGB)

Die Landesregierung soll sich dafür einsetzen, dass im BauGB Änderungen vorgenommen werden, um der neu entstehenden Thematik der Problemimmobilien und neuen Finanzinvestoren Rechnung zu tragen. Das BauGB muss angepasst und weiterentwickelt werden. Es muss auf die veränderte Eigentümersituation, das Desinvestitionsverhalten von Eigentümern bezüglich ihrer Immobilien und die veränderte Marktentwicklung in schrumpfenden Regionen, Städten oder Stadtteilen eingegangen werden. Dazu sind folgende Aspekte mitzudenken:

- a) städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)
- b) allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB)
- c) besonderes Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB)
- d) Instrumente städtebaulicher Sanierung (§§ 136-164 BauGB)
- e) Erhaltungssatzung (§§ 172-174 BauGB)
- f) Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB)

- g) Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB)
- h) bevorrechtigte Berücksichtigung einer Kommune im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Verkehrswert
- i) von Amts wegen bestellter Vertreter (§ 207 BauGB)

8. Verbesserung des Mieterschutzes durch Verbandsklagerechte, Einführung von Mieterbeiräten und der Miethöhenbegrenzung im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

Die Landesregierung wird beauftragt, die Möglichkeiten des Mieter/innen-Schutzes durch eine Bundesratsinitiative zu verbessern und dabei folgende Punkte zu prüfen:

- a) Stärkung der kollektiven Rechte durch Erweiterung der Verbandsklagen auch in Fällen, in den Vermieter gegen geltendes Mietrecht verstoßen
- b) Bildung von Mieterräten oder Mieterbeiräten nach dem Vorbild des Betriebsverfassungsgesetzes mind. bei Wohnungsgesellschaften mit mehr als 1.000 Wohneinheiten
- c) Herabsetzung der Kappungsgrenze bei der Mieterhöhung (§ 558 BGB)
- d) Umkehr der Beweislast bei Streitigkeiten zur Wirtschaftlichkeit bei Betriebskostenabrechnungen (§ 557 BGB)
- e) Verschärfung der gesetzlichen Vorschriften zum Schutz der Mieter/innen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- f) Einführung eines Vorkaufsrechts für Bewohnergemeinschaften in Anlehnung an das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB bei Umwandlung in Wohneigentum
- g) Einführung eines Mitwirkungsrechts der Mieter/innen bei der Beauftragung von Leistungen für umlagefähige Betriebskosten
- h) Bei der Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete soll die bisherige Basis der Berechnung (Neuvermietungsmieten und Mieterhöhungen der letzten vier Jahre) erweitert werden.

9. Sicherung der Kostenerstattung für öffentliche Ersatzvornahmen

Die Landesregierung wird gebeten, durch die Anregung einer 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 Ersatzvornahmen zu erreichen.

10. Anreize für Wohnungsinstandsetzung und -modernisierung durch Erweiterung des § 6b Einkommensteuergesetz (EStG)

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.

Fazit

In ihrem Abschlussbericht hat die Enquetekommission die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die komplexen Fragestellungen beim Umgang mit sog. Problemimmobilien und den Wohnungsbeständen von neuen Finanzinvestoren umfassend aufgearbeitet und eine Vielzahl von möglichen Lösungsansätzen aufgezeigt. Die Arbeit der Enquetekommission hat wesentlich dazu beigetragen, dass der Blick von Politik und Öffentlichkeit auf die durch die Vernachlässigung von Wohnungsbeständen entstehenden Probleme für die betroffenen Mieter/innen, aber auch für die Entwicklung der Wohnquartiere geschärft wurde.

Die erarbeiteten Vorschläge zur Schärfung und Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen, bauordnungsrechtlichen und wohnungsaufsichtlichen Instrumente können die Umsetzung von Maßnahmen gegen die Eigentümer von vernachlässigten und verwahrlosten Immobilien deutlich erleichtern. Wichtig ist, dass diese Vorschläge jetzt zügig durch die Landesregierung auf ihre Realisierbarkeit überprüft und ggf. umgesetzt werden.