ZUSAMMENFASSUNG

Wohnungsmarkt

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 gegenüber der Jahrtausendwende infolge von Finanzmarktkrise und demographischen Schrumpfungsprozessen deutlich eingebrochen, wenngleich seit drei Jahren eine leichte Trendwende zu beobachten ist. Eine besondere Bedeutung hat der Tatbestand, dass planmäßige Tilgungen und außerplanmäßige Rückzahlungen zu rückläufigen Zahlen des Sozialwohnungsbestandes führen, was insbesondere in den demographischen Wachstumsinseln u.a. der Rheinschiene und den Universitätsstädten Aachen und Münster zu Problemen beim Angebot von günstigem Wohnraum führt. Der Rückgang der Sozialwohnungsbestände wird sich auch in Zukunft weiter fortsetzen. Das Baualter des nordrhein-westfälischen Wohnungsbestandes verweist darüber hinaus auf einen erheblichen Modernisierungsbedarf: Viele Bestände der 1950er, 1960er und 1970er Jahre haben technische, sanitäre und energetische Defizite, so dass ohne umfangreiche Investitionen deren nachhaltige Marktfähigkeit in schrumpfenden und stagnierenden Märkten mittel- bis langfristig nicht gegeben sein wird.

Die demographische Entwicklung der letzten Jahre belegt, dass immer mehr Kommunen in Nordrhein-Westfalen an Bevölkerung verlieren. Wachstumsregionen wie die Rheinschiene, die Kreise Gütersloh und Paderborn sowie die kreisfreien Städte Aachen, Bielefeld, Düsseldorf und Münster stehen Schrumpfungsregionen wie dem Ruhrgebiet, Randgebieten Ostwestfalens sowie daran angrenzenden Gebieten des Münsterlandes und des Sauerlandes gegenüber. Dieser regional divergierende Trend wird sich auch in Zukunft fortsetzen.

Sinkende Realeinkommen und eine zunehmende Polarisierung der Gesellschaft in Arm und Reich sind ein Hinweis auf die sozioökonomische Situation der nachfragenden Haushalte. Die Armutsgefährdungsquoten und die Bevölkerungsanteile mit Hartz IV-Bezug fallen regional sehr unterschiedlich aus, von überdurchschnittlichen Quoten und Anteilen sind die Ruhrgebietsstädte besonders betroffen. Hohe kommunale Belastungen entstehen dann, wenn neben den SGB-II-Quoten die KdU-Kosten je Person wegen der hohen Durchschnittsmieten überdurchschnittlich hoch ausfallen wie etwa in Düsseldorf und Köln.

Insgesamt lässt die zukünftige demografische Entwicklung für weite Teile Nordrhein-Westfalens eine weitere Marktentspannung erwarten: Die zu erwartenden

Exemplar zur Vorabinformation

Wohnungsüberhänge, in einer Größenordnung von knapp 700.000 Wohnungen in ganz Nordrhein-Westfalen, führen bei gleichzeitiger stärkeren Differenzierung der Wohnungsnachfrage nach Alter, Einkommen und sozialem Milieu zu vorhersehbaren wohnungs- und stadtentwicklungspolitisches Problemen für viele Kommunen. Damit wird das Thema von vernachlässigten oder verwahrlosten Wohnimmobilien in ganz Nordrhein-Westfalen, insbesondere aber in den schrumpfenden Märkten an Bedeutung gewinnen.

Als wichtige Gradmesser der Wohnungsmarktanspannung zeigen Immobilienpreis- und Mietenentwicklung bereits heute in einigen Regionen in Nordrhein-Westfalen fallende Mietpreisentwicklungen an, woraus sich künftig aus Investorensicht nur geringe Spielräume für Modernisierungsmaßnahmen ergeben werden. Entsprechend hängt auch die Wirtschaftlichkeit von energiesparenden Maßnahmen im Mietwohnungsbestand von der künftigen Marktsituation ab. Für einkommensschwache Haushalte sind daher Mietpreissteigerungen und eine Erhöhung der ohnehin schon überdurchschnittlichen Wohnkostenbelastung zu erwarten. In diesem Zusammenhang können Mietspiegel mit energetischen Differenzierungsmerkmalen sonst fehlende Investitionsanreize für Vermieter in entspannten Märkten schaffen.

Für das Teilmarktsegment „Transferleistungsempfänger“ kann eine Ausformulierung der Angemessenheitskriterien unter Berücksichtigung des energetischen Zustandes oder anderer Ausstattungsmerkmale zu einem erweiterten Angebot an preiswertem Wohnraum führen, das innerhalb der Angemessenheitskriterien liegt, und damit auch Segregationsprozessen vorbeugen.

Immobilienökonomische Aspekte

Der Vergleich unterschiedlicher Bewirtschaftungsmodelle hat gezeigt, dass aus Investorensicht vor allem Strategien ohne hohe Investitionen mit mitttelfristiger Perspektive in entspannten Märkten besonders attrativ sind, da so ein relativ hoher Verkehrswert zu berechnen ist. Insbesondere aufgrund der deutlich zunehmenden Attraktivität des Immobilienstandortes Deutschland für Käufer und Investoren auch aus dem Ausland wird dieses Investitionsverhalten immer häufiger anzutreffen sein. Diese erhöhte Nachfrage nach vermieteten Wohnobjekten lässt sich bislang vereinzelt selbst in Verfahren zur Zwangsversteigerung feststellen, was in berichteten Fällen zu Endpreisen oberhalb der zuvor ermittelten Verkehrswerte geführt hat.

Wohnungsmarktakteure

Als Akteure des Wohnungsmarktgeschehens fungieren Bund und Land in der Rolle als Gesetzgeber, sie waren aber auch als Verkäufer von Mietwohnungen (Gagfah, Deutsche Bahn, TLG, LEG) tätig.

Exemplar zur Vorabinformation

Kommunen nehmen demgegenüber als Akteure eine Sonderstellung ein: Sie sind nicht nur Rechtssetzer (z.B. im Rahmen von Sanierungssatzungen) und Rechtsanwender (als Kontroll- und Eingriffsbehörde bei Missständen), sondern auch Anbieter (über die jeweiligen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften). Zudem sind sie auch Gestalter der kommunalen Entwicklungsplanung. Ihnen kommt damit eine besondere Bedeutung bei der Problemlösung vernachlässigter Bestände zu. Die Mietervereine und -initiativen haben aus ihrer Beratungsdienstleistung heraus grundlegende und detaillierte Kenntnisse zu problematischen Eigentümern geschaffen, die auch von den kommunalen Verwaltungen genutzt werden. Sie haben in der Vergangenheit sehr frühzeitig auf die problematische Bewirtschaftung von Neuen Finanzinvestoren hingewiesen.

Die Bedeutung des Wohneigentums fällt in Nordrhein-Westfalen mit einem Anteil von lediglich 38,6 Prozent bezogen auf die Haushaltsvorstände geringer aus als in anderen Bundesländern. Nordrhein-Westfalen erscheint daher Investoren, deren Geschäftsmodell vor allem auf Mieterprivatisierung beruht, besonders attraktiv zu sein. In Folge von Mieterprivatisierungen sind auch bei den Wohneigentümergemeinschaften ganz neue und teilweise problematische Strukturen und Gemengelagen entstanden.

Private Kleinvermieter oder Amateurvermieter halten mit 3,168 Mio. Wohnungen ein größeres Marktsegment als die professionell-gewerblichen Anbieter mit 1,868 Mio. Wohnungen. Allerdings ist in den vergangenen 10 Jahren durch den Verkauf von Wohnungsbeständen von Bund, Land und Industrie innerhalb der Gruppe der professionell-gewerblichen Anbieter der Bestand von privatrechtlich-professionellen Anbietern auf 1,281 Mio. Wohnungen gestiegen. Zur letzten Gruppe gehören insbesondere auch die sogenannten Neuen Finanzinvestoren, die zumeist in Form von Aktiengesellschaften organisiert sind.

Der Private-Equity-gesteuerte Mietwohnungsbestand in NRW umfasst ca. 445.000 Mietwohnungen (Stand 2011), was einem Anteil von 9,3 Prozent aller Mietwohnungen bzw. 23,8 Prozent aller professionell-gewerblich vermieteten Mietwohnungen entspricht. Während klassische, zumeist mittelständische privatrechtlich-professionellen Anbieter auf werterhaltende Investitionsstrategien setzen, verfolgen neue Finanzinvestoren das Ziel einer größtmöglichen Eigenkapitalverzinsung mit einem zeitlich begrenzten Horizont ihrer Beteiligung

Problemimmobilien

Problemimmobilien sind ein Gesamtproblem in NRW, sowohl für wachsende, stagnierende als auch schrumpfende Märkte. Es gibt eine große Bandbreite unterschiedlicher kommunaler Situationen im Hinblick auf räumliche Lage, Größe, Marktsituation und -perspektive und

Exemplar zur Vorabinformation

Problemlagen. Vorrangig handelt es sich um Wohngebäude, in Teilen um ehemalige Firmengebäude und Handelsimmobilien, die weniger in Konzentrationen auftreten, vielmehr punktuell verteilt. Inhaber sind nicht nur Finanzinvestoren, sondern auch private Einzeleigentümer und Wohneigentümergemeinschaften.

Insgesamt hat das Thema Problemimmobilien bei den Akteuren einen hohen Stellenwert, die Antizipation der Problematik ist hingegen nur punktuell gegeben und es fehlt häufig an der kommunal-fachlichen Einschätzung des Gefahrenpotentials im Hinblick auf die Entstehung von *Problemimmobilien*.

Der in der landesweiten Kommunalbefragung erhobene Schätzanteil von Problemimmobilien von ca. 1,1 Prozent des Wohnungsbestandes fällt vermutlich zu gering aus, der im Mikrozensus dargestellte Anteil unbewohnter Wohnungen liegt landesweit bei 9 Prozent und auch die im SOEP erhobenen Einschätzungen zum Renovierungszustand der bewohnten Wohnungen verweisen auf höhere Werte. Zudem hat dieser verhältnismäßig kleine Anteil in vielen betroffenen Kommunen auf Grund der Konzentration auf wenige Quartiere eine große Wirkung, oft auch über die Bestände in der Umgebung hinaus.

Die Problematik der *Problemimmobilien* wird aufgrund des demographischen Wandels in den Kommunen, insbesondere aber in den schrumpfenden Regionen des Landes, an Bedeutung gewinnen. Allein in den letzten fünf Jahren hat sich der Anteil der Schrottimmobilien, als schwer verkäufliche Immobilien bzw. nahezu unverkäufliche landwirtschaftliche Flächen, bei den an das Land NRW fallenden Erbschaften enorm erhöht (225 Schrottimmobilien in den 5 Bezirksregierungen)[1].

Insgesamt ist der Kenntnisstand der Kommunen eher gering einzuschätzen. Kommunen verfügen über kein einheitliches System zur Erfassung von Wohnmietbeständen und es gibt eine enorme Spanne zwischen wissenden und unwissenden Städten und Gemeinden. Die Erfassung und das Management von Problemimmobilien wird punktuell von Städten, aber auch von Kommunen im ländlichen Raum durchgeführt, hier vor dem Hintergrund einer steigenden Zahl von Wohnungsüberhängen und den daraus resultierenden städtebaulichen Problemen.

Bestände Neuer Finanzinvestoren:

Seit Ende der 1990er Jahren ist bundesweit eine Veränderung der Anbieterstrukturen festzustellen; NRW war hier im Zeitraum bis 2010 neben Berlin ein Hauptumschlagsplatz. Innerhalb NRWs zählt das Ruhrgebiet zu einem der Hauptaktionsbereiche Neuer Finanzinvestoren.

Exemplar zur Vorabinformation

[1] Landtag NRW: „Bleibt das Land NRW als Erbe auf Schrottimmobilien sitzen?“, Antwort der Landesregierung auf die Kleine Anfrage 292 vom 25. Juli 2012 des Abgeordneten Henning Rehbaum (CDU), Drucksache 16/718.

Im Vergleich zu anderen Bundesländern dominiert der Verkauf von privatwirtschaftlichen, vormals Anbietern des werksverbundenen montanindustriellen Werkswohnungsbaus in Richtung angelsächsischer Unternehmen; fast ganze Stadtquartiere werden somit vom neuen Wohnungsvermietertyp gehalten. In Nordrhein-Westfalen sind Finanzinvestoren mit größeren wie auch kleineren Wohnungsbeständen auf dem Wohnungsmarkt aktiv; dabei umfassen die Bestände der Deutsche Annington, Gagfah, LEG, immeo und vivawest über 90 Prozent der insgesamt ca. 455.000 Wohnungen.

Mittlerweile dominieren Wohnungswiederverkäufe gegenüber Erstverkäufen, und Neue Finanzinvestoren treten als Verkäufer und Käufer auf dem Wohnungsmarkt auf. Aufgrund bisheriger Entwicklungen und bisheriger Bewirtschaftungsstrategien sind weitere Portfolioverkäufe und Zersplitterungen für die Zukunft wahrscheinlich.

Dabei weisen die größeren Wohnungsunternehmen der Neuen Finanzinvestoren in ihrem Portfolio eine Bandbreite zwischen unproblematischen und problematischen Wohnungsbeständen in allen Preissegmenten auf. Hingegen halten kleinere Wohnungsunternehmen Neuer Finanzinvestoren der zweiten und dritten Käufergeneration, die sogenannten Weiterverwerter, insbesondere problematische Wohnungsbestände, im Niedrigpreissegment.

Das Ziel, eine möglichst flächendeckende Bestandsanalyse zur Verteilung der Wohnungsbestände Neuer Finanzinvestoren zu erhalten, ist nur ansatzweise gelungen. Hier sind kommunale Wissensstände sehr unterschiedlich. In einigen Kommunen sind kommunale kleinteilige Analysen vorhanden, in anderen - trotz pressebekannter Fälle - irritierend gering. Es hat sich gezeigt, dass die Mieterverbände, -vereine, -initiativen dagegen teilweise über ein Tiefenwissen der historischen Entwicklung, der Sach – und Problemstände etc. verfügen.

Das Verständnis der Geschäftsmodelle Neuer Finanzinvestoren, die auf den deutschen Wohnungsmärkten tätig sind, ist eine elementare Grundlage zur Bewertung der mit ihrem Engagement verbundenen Risiken sowie der abzuleitenden Handlungsempfehlungen seitens der Enquetekommission.

Eine Untersuchung dieses Gegenstandes hat im Rahmen der Enquetekommission vor allem durch das Gutachten von KOFNER[2] – hier auch differenziert für einige wesentliche in NRW tätige Neuen Finanzinvestoren – sowie durch die Befragung zahlreicher Experten, Vertreterinnen und Vertreter von Mieterverbänden, Gewerkschaften und Wohnungsunternehmen einschließlich derer im Besitz von Finanzinvestoren stattgefunden.

Exemplar zur Vorabinformation

[2] Vgl. Kofner (2012)

Es zeigt sich dabei, dass es nicht *das eine* Geschäftsmodell gibt, sondern eine Vielzahl unterschiedlich ausgeprägter Geschäftsmodelle und -strategien, die in Abhängigkeit von der Investoren- und Finanzierungsstruktur, der jeweiligen Unternehmenskonstruktion, den gehaltenen Wohnungsunternehmen bzw. -beständen und den äußeren Rahmenbedingungen erheblich differieren können.

Auch gibt es nicht *den einen* Typ des Neuen Finanzinvestors, denn dieser Begriff subsumiert bereits diverse Formen von (Real Estate) Private Equity-Gesellschaften, Immobilien-Aktiengesellschaften, ausländischen REITs und Immobilienfonds.

Dennoch lassen sich abstrahiert von der konkreten Ausgestaltung einzelner Geschäftsmodelle wesentliche Charakteristika des Engagements von Neuen Finanzinvestoren auf den deutschen Wohnungsmärkten bestimmen und Rahmenbedingungen benennen, die das Auftreten dieser Akteure sowie den dafür vorausgesetzten Verkauf von Wohnungsunternehmen bzw. -beständen an selbige befördert und ermöglicht haben.

Zu diesen Rahmenbedingungen zählen solche auf politischer bzw. rechtlicher Ebene sowie Entwicklungen im ökonomischen Raum.

Grundvoraussetzung für das Auftreten von derartigen Finanzierungs- und Investitionsplattformen wie beispielsweise Private Equity-Fonds ist anlagesuchendes Kapital. Dessen globales Wachstum hat in den letzten Jahrzehnten deutlich stärker zugenommen als das globale Bruttoinlandsprodukt und beträgt mittlerweile ein Vielfaches dessen. Mit dem steilen Anstieg des Anlagevermögens haben sich auch die weltweiten Private Equity-Investitionen gesteigert, wobei hier eine deutliche Spitze Mitte der 2000er Jahre zu verzeichnen, also in der Zeit, in der auch wesentliche Transaktionen von Wohnungsbeständen an Neue Finanzinvestoren in Deutschland stattgefunden haben. Einen deutlichen Dämpfer hat dem Transaktionsgeschehen die globale Finanz- und Wirtschaftskrise seit 2007 versetzt, jedoch zeigt sich in den aktuellen Entwicklungen, dass wieder eine Zunahme der Verkäufe von Wohnungsbeständen zu verzeichnen ist. Befördert durch die Unsicherheiten im Zuge der Krise im Euroraum scheint der deutsche Wohnimmobilienmarkt als vermeintlich sichere Anlageklasse auch für internationale Investoren wieder an Attraktivität zu gewinnen.

Die vergangenen Höhepunkte des Transaktionsgeschehens und damit des Auftretens von Neuen Finanzinvestoren auf den deutschen Wohnungsmärkten wurden begünstigt durch eine Niedrigzinspolitik der Zentralbanken, der hohen Liquidität der Finanzmärkte, einem funktionierenden System von Verbriefungsmöglichkeiten im Schattenbankensystem sowie der für Boomphasen typischen größeren Risikobereitschaft der Anleger. U.a. dadurch wurde ermöglicht, dass die risikoreichen und auf spekulativen Annahmen basierenden

Exemplar zur Vorabinformation

Finanzierungsstrukturen Neuer Finanzinvestoren entsprechende Investoren und Gläubiger fanden.

Dass gerade die deutschen Wohnungsmärkte in dieser Situation verstärkt in den Fokus internationaler Investoren rückten, liegt u.a. in der gegenläufigen Preisentwicklung der Wohnimmobilienmärkte Deutschlands im Vergleich mit anderen Ländern. Durch die jahrelange Stagnation verschiedener Indizes in Deutschland wurden hier Nachholeffekte vermutet, die eine spekulative Anlage zu rechtfertigen schienen. Die Geschäftsmodelle vieler Neuer Finanzinvestoren basierten daher auf der Annahme steigender Immobilienpreise. Weiterhin schienen die vergleichsweise niedrige Eigentumsquote, die moderate Mietenentwicklung und die gute Bausubstanz in Deutschland, Wertsteigerungspotentiale zu eröffnen.

Aber nicht nur ökonomische Rahmenbedingungen haben den Einstieg dieser neuen Akteure auf den deutschen Wohnungsmärkten ermöglicht. Politische Entscheidungen sowie rechtliche Änderungen trugen ebenso maßgeblich dazu bei. Insbesondere die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit bildete die Grundlage für die späteren Verkäufe von ehemals öffentlichen oder werksverbundenen Wohnungsunternehmen. Maßnahmen der Steuergesetzgebung wie die Steuerbefreiung von Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften durch Kapitalgesellschaften und die Pauschale Abgeltungssteuer für EK 02-Bestände waren für den Verkauf von Wohnungsunternehmen förderlich.

Neben der steigenden Nachfrage in Form von international anlagesuchendem Kapital und einer begünstigenden Gesetzgebung kam als dritter entscheidender Part hinzu, dass auch auf der Angebotsseite vermehrt das Interesse an Verkäufen von Wohnungsunternehmen und -beständen aufkam. So wollten sich Industrieunternehmen von ihren Werkswohnungen trennen, um sich auf das sogenannte Kerngeschäft zu konzentrieren. Die öffentliche Hand als zweiter großer Verkäufer wurde zu diesem Schritt nicht selten durch die Situation der öffentlichen Haushalte gedrängt.

Unter diesen Bedingungen haben Neue Finanzinvestoren, v.a. Private Equity-Gesellschaften mit spezifischen Geschäftsstrategien Investments auf den deutschen Wohnungsmärkten getätigt. Grundsätzlich sind diese dadurch charakterisiert, dass sie von vorneherein zeitlich befristet sind, somit der Ausstieg (Exit) aus dem Investment Teil des Geschäftsmodells ist. Die im Vergleich zu anderen Anlageklassen hohen Renditeerwartungen der Investoren, die auch als Ausgleich für die typischerweise höheren Risiken eines Private Equity-Investments zu verstehen sind, müssen in diesem Zeitraum, spätestens mit dem Exit, realisiert werden. Zu diesem Zweck ist das Geschäftsmodell Neuer Finanzinvestoren notwendiger Weise mit einer Reihe von Maßnahmen verbunden, die der Realisierung der Renditeerwartung dienen.

Exemplar zur Vorabinformation

Darunter fallen alle Maßnahmen zur Gestaltung der Finanzierungsstruktur, zur Optimierung der Cashflows aus dem übernommenen Zielunternehmen bzw. den Wohnungsbeständen und dem möglichst hohen Weiterverkauf der Beteiligungen bzw. Bestände.

Bei der Finanzierung setzen Neue Finanzinvestoren auf hohe Fremdkapitalanteile, durch die der sogenannte Leverage-Effekt genutzt und damit eine Erhöhung der Eigenkapitalrendite erreicht werden kann. Mit diesen hohen Verschuldungsgraden, die letztlich den übernommenen Unternehmen/Beständen übertragen werden, sind natürlich erhebliche Risiken verbunden, insbesondere für den Fall, dass die Gesamtkapitalrendite des Investments unterhalb der Fremdkapitalzinsen liegt.

Typisch zur (Re-)Finanzierung der Übernahme von Wohnungsunternehmen/-beständen ist die Verbriefung der Schulden durch spezielle Zweckgesellschaften. Die sich aus diesen Maßnahmen ergebenden Finanzierungsstrukturen sind äußerst komplex und prägen das weitere Handeln der Finanzinvestoren und deren Beteiligungsunternehmen.

Auf Ebene der Beteiligungsplattformen, also der bestandshaltenden Gesellschaften bemühen die Neuen Finanzinvestoren im Rahmen ihres aktiven Beteiligungsmanagements alle Werthebel, um die Zahlungsströme aus den Wohnungsbeständen zu optimieren und eine Wertsteigerung dieser zu erreichen. Nicht selten wird zu diesem Zweck, aber insbesondere auch zur insolvenz- und haftungsrechtlichen Absicherung sowie zur Anpassung an die Finanzierungsstruktur, das erworbene Wohnungsunternehmen völlig umstrukturiert. In der Folge kommt es zu komplexen und verschachtelten Beteiligungs- und Unternehmenskonstruktionen, die kaum noch an ein klassisches Wohnungsunternehmen erinnern.

Die Optimierung der Zahlungsströme und die Wertsteigerung des Wohnungsbestandes sind zwingend notwendige Schritte im Geschäftsmodell Neuer Finanzinvestoren, da nur dadurch die hohen Renditeansprüche erfüllt werden können und nur so die risikoreiche Finanzierung gelingen kann. Daher steigt prinzipiell der Druck auf die Ausgabeseite der Beteiligungsunternehmen. Instandhaltungsaufwendungen und Modernisierungen werden strengen Wirtschaftlichkeitskriterien unterworfen und finden räumlich differenzierter statt. Auf der anderen Seite besteht die Notwendigkeit, die Einnahmen so weit wie möglich zu erhöhen, weshalb gezielte Mieterhöhungen und der Abbau von Leerständen an Bedeutung gewinnen. Ebenso findet häufig eine Neugestaltung der Wohnungsverwaltung statt, die mit Out- und Insourcingmaßnahmen, Zentralisierungsprozessen und Einsparung von Personalkosten verbunden sein kann.

Abschließend kommt es dann für die Finanzinvestoren darauf an, einen möglichst rentablen Ausstiegsweg aus dem Investment zu finden. Dazu können verschiedene Wege genommen und durchaus auch miteinander kombiniert werden. Komplettverkäufe, Teilverkäufe von

Exemplar zur Vorabinformation

Portfolien, Beteiligungsverkäufe, Einzelprivatisierungen oder auch der Börsengang sind Möglichkeiten des Exits.

Die mit den Geschäftsmodellen verbundenen Risiken sind groß. Insbesondere die Finanzierungsstrukturen mit hohen Verschuldungshebeln engen die Spielräume der Beteiligungsunternehmen ein und erlauben kaum operative Fehler und ungünstig verlaufende wirtschaftliche Entwicklungen. Besonders gefährdet sind daher Investments, die unter den Prämissen steigender Immobilienpreise in Deutschland und einer sich weiterhin positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung getätigt wurden. Lassen sich die benötigten Wertsteigerungen nicht erzielen, können die Zahlungsströme nicht wie angenommen optimiert werden oder finden sich aufgrund illiquider Märkte keine Käufer und/oder sind Refinanzierungsmöglichkeiten durch die Situation an den Finanzmärkten nicht möglich, ist die Gefahr einer Insolvenz groß. Dabei verlieren aber ggf. nicht nur die Fremdkapitalgeber und Investoren einen Teil ihres Kapitals, auch die anderen stakeholder (Mieterinnen und Mieter, Kommunen, Beschäftigte) haben unter den Konsequenzen (Zersplitterung der Eigentümerstruktur, fehlende Ansprechpartner, notdürftige Instandhaltung im Insolvenzverfahren, Entlassungen etc.) zu leiden.

Nach dem Ausbruch der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise und der spezifischen Krise innerhalb der EU brach nicht nur das Transaktionsgeschehen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt ein, auch die Refinanzierungsaussichten von Neuen Finanzinvestoren gehaltenen Wohnungsunternehmen verschlechterten sich. Viele Investments, v.a. von kleineren und unprofessionelleren Investoren schlugen fehl und gingen insolvent. Wenngleich die Gefahr weiterer Insolvenzen keineswegs gebannt ist und noch immer erhebliche Refinanzierungsschwierigkeiten bestehen, so deutet sich mit der gelungenen Refinanzierung der Deutschen Annington doch eine gewisse Entspannung an. Befördert wird dies im Wesentlichen dadurch, dass die deutschen Wohnimmobilienmärkte wieder zu attraktiven Anlagezielen geworden sind. Unsicherheiten in anderen Anlageklassen oder mangelnde Attraktivität der dort erzielbaren Renditen lassen anlagesuchendes Kapital wieder in die Wohnungsmärkte strömen. Das Transaktionsgeschehen belebt sich seit 2011 merklich und es sind bereits wieder große Verkäufe zu verzeichnen.

Es ist unter den derzeitigen Bedingungen daher davon auszugehen, dass auch in Zukunft Neue Finanzinvestoren auf den deutschen Wohnungsmärkten aktiv sein werden und die mit ihren spezifischen Geschäftsmodellen verbundenen Konsequenzen auftreten, soweit sich die politischen, rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen nicht entschieden verändern.

Exemplar zur Vorabinformation

Problemwahrnehmung und Handeln der Wohnungsmarktakteure

Die Problemwahrnehmung von vernachlässigten Wohnimmobilien und Beständen Neuer Finanzinvestoren sowie eine daraus abgeleitetes Handeln der Wohnungsmarktakteure stellt sich in den nordrhein-westfälischen Kommunen sehr unterschiedlich dar.

Die Beispiele von Kommunen, welche in der Befragung keine Problemimmobilien von Neuen Finanzinvestoren gemeldet haben, deren Bestände aber bereits u.a. durch Presseberichte bekannt geworden sind, zeigen teilweise ein unterentwickeltes oder zumindest sehr unterschiedliches Problembewusstsein und eine fehlende Problemantizipation. Die Berichterstattung vieler engagierter Mietervereine und Mieterinitiativen beschreibt dagegen für eine Reihe von Quartieren einen zunehmenden Problemdruck.

Als Private Equity-gesteuerte Wohnungsunternehmen werden zwar die „Big Four“[3] am häufigsten aufgezählt, als aktuell problematisch werden aber insbesondere kleinere Eigentümer des Zweit- oder Dritterwerbs genannt. Zudem wird perspektivisch eine gewisse Selbstheilungsrate dieses Marktsegments unterstellt.

Die Problemwahrnehmung einer Reihe von Kommunen in Bezug auf die zukünftige Bedeutung von Problemimmobilien steht im Widerspruch zur landesweiten Prognose zum Wohnungsbedarf resp. zu den zu erwartenden Wohnungsüberhängen. Die kommunale Wahrnehmung des Themas Problemimmobilien hängt im Wesentlichen von der politischen Positionierung zu diesem Thema ab.

Nur die wenigsten Kommunen haben Erfahrung mit der Anwendung des vorhandenen Rechtsinstrumentariums. Lediglich die Großstädte haben teilweise mit Erfolg Rechtsmittel eingesetzt, in vielen Kleinstädten kommt es kaum zu Verfahren, was sicher eine Ursache in den personellen Ressourcen hat. Dabei zeigen die untersuchten Fallstudien, dass sowohl die einzelnen Gemengelagen als auch die zur Anwendung gekommenen Instrumente sehr unterschiedlich sind. Ein „Allheilmittel“ kann nicht abgeleitet werden.

Die mitbewerbenden Wohnungsunternehmen, v.a. aus dem Bereich der kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen beklagen den zunehmenden Verlust von partnerschaftlichen Verhalten seitens der Private Equity-kontrollierten Unternehmen und eine Gefährdung der Quartiersstabilitäten, welche sie allein nicht weiter fördern können.

Rechtsrahmen und Instrumente

Die inhaltliche Auseinandersetzung mit vernachlässigten und verwahrlosten Wohnimmobilien hat zu den Fragen geführt, welche gesetzlichen und instrumentellen Rahmenbedingungen das Geschäftsmodell Neuer Finanzinvestoren begünstigen und andererseits einer

3 Gemeint sind hier die vier bestandsgrößten Wohnungsunternehmen in NRW: Deutsche Annington, Gagfah, LEG und Immeo.

Exemplar zur Vorabinformation

Vernachlässigung und Verwahrlosung von Wohnimmobilien entgegenwirken können. Im Fokus der Betrachtung stand die Suche nach Instrumenten, die das Geschäftsmodell einschränken, zielgerichtet unterdurchschnittliche Instandhaltungsleistungen mit einer Ausschöpfung des Mieterhöhungsrahmens bei Haushalten mit Marktzutrittsproblemen zu verbinden und somit zunehmend das sogenannte Hartz IV-Geschäftsmodell zu etablieren.

Im Laufe der zweijährigen Enquetearbeit wurde deutlich, dass die Instrumentendiskussion sehr differenziert geführt werden muss und sehr unterschiedliche Blickwinkel enthält. Es wurden nicht nur Rechtsinstrumente auf Bundes- und Landesebene vorgestellt und diskutiert, sondern auch mögliche Förderinstrumente und Informationsinstrumente betrachtet. Die stark prozessuale Ausrichtung der Enquetekommission unter Einbindung von betroffenen Kommunen, Mieterverbänden und der Wohnungswirtschaft hat dabei die kommunalen Anwendungsprobleme fokussiert, die sich aus der gegenwärtigen Gesetzeslage ergeben. Auch bei den vergebenen Forschungsaufträgen ist die kommunale Gemengelage hinsichtlich der Anwendung von (Rechts-)Instrumenten und deren Vollzugsfähigkeit untersucht worden. Zudem fand mit einer öffentlichen Anhörung am 26.10.2012 eine breit angelegte Diskussion der aufgeführten Instrumente statt.

Ein besonderes Augenmerk hat die Enquetekommission auf das Geschäftsmodell – international – agierender Private Equity Fonds gelegt, in dessen Folge sich Mieterinnen und Mieter mit einer Vernachlässigung von Wohnraum und sich die Kommunen mit mitunter schwierigen Quartiersentwicklungen konfrontiert sehen. Die Ursachen eines erhöhten Engagements der Finanzinvestoren in diesem Marktbereich liegen in der Deregulierung der Finanzmärkte. Hier befindet sich die Gesetzgebungskompetenz auf der Bundesebene, es wirken sich aber auch EU-weite Regelungen auf die nationale Gesetzgebung aus.

Viele der mit den eingeladenen Expertinnen und Experten diskutierten Instrumente sind auf der Bundesebene verankert. Hierzu zählen neben der Steuergesetzgebung auch das Wohneigentumsgesetz (WEG), das Baugesetzbuch (BauGB) und die im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) befindlichen Gesetzgebungen zur Miete und zum Forderungsrecht.

Die Sozialgesetzgebung zu den SGB II und den SGB XII hat an verschiedenen Stellen einen Einfluss auf die Problemkonstellationen einer teilweisen zielgerichteten Vernachlässigung von Wohnraum unter Einbindung des Geschäftsmodells Hartz IV und wurde intensiv diskutiert. Hier wurde der Frage nachgegangen, welche Möglichkeiten die landesweite Ausgestaltung der Sozialgesetzgebung bietet, bei der Festlegung der Angemessenheitskriterien auch Kriterien zum qualitativen Zustand der Wohnungen zu berücksichtigen.

Die Rechtsinstrumente auf Landesebene bieten auch einen Ansatz zur Problemlösung bei der Vernachlässigung von Wohnraum. Hier wurden die Möglichkeiten einer Schärfung und

Exemplar zur Vorabinformation

Optimierung der Landesbauordnung, des WFNG und der Zweckentfremdungsverordnung ebenso diskutiert wie die den kommunalen Handlungsrahmen prägenden Instrumente bezüglich der Gemeindeordnung und des kommunalen Haushaltsrechts. Gegen Ende der Enquetekommission ist das Thema Förderinstrumente thematisiert und diskutiert worden. Neben den klassischen Förderprodukten der Städte- und Wohnungsbauförderung wurden die Themen Genossenschaften, Bürgerfonds, Nachhaltigkeitsfonds und des Flächenpools NRW als mögliche Ansatzpunkte einer Förderung im Rahmen der öffentlichen Anhörung am 26.10.2012 näher beleuchtet.

Auf der Grundlage der dortigen Diskussion stellte sich die Frage, welche Trägerkonstruktionen in finanzieller und organisatorischer Hinsicht geeignet sind, um Auffanglösungen zum Aufkauf von Wohnungsbeständen zu bilden. Hinsichtlich dieser Fragestellung hat die Enquetekommission Ende 2012 eine Machbarkeitsstudie vergeben, die die vorhandenen unterschiedlichen Ansätze des bestehenden Förderinstrumentariums dahingehend untersuchen sollte, wie unter Einbindung bestehender instrumenteller bzw. finanzieller Ressourcen und unter Einwerbung zusätzlichen privaten Kapitals eine Optimierung oder Neugestaltung aussehen könnte.

Die Erfahrungen der Enquetekommission mit dem Themenfeldern Problemimmobilien sowie Wohnungsbestände Neuer Finanzinvestoren aus Vorträgen, Diskussionen sowie aus den vergebenen Forschungsaufträge haben zudem deutlich werden lassen, wie schwierig es ist, konkrete Zahlen zu diesem besonderen Teilmarkt der Problemimmobilien zu erheben. Mit der Arbeit der Enquetekommission wurde hier ein erster Grundstein gelegt. Auch bei der Diskussion um die Ausgestaltung von Angemessenheitskriterien wurde deutlich, dass hier ein landesweiter Informations- und Harmonisierungsbedarf besteht. In einem letzten Block werden deshalb mögliche Informelle Instrumente vorgestellt, die an den o.g. Punkten ansetzen.

Die dargestellten, möglichen Lösungsansätze umfassen auch ordnungspolitisch teils sehr unterschiedliche Blickwinkel. Sie bilden aber insgesamt das Diskussionsspektrum der Enquetearbeit ab und stellen die Grundlage der Handlungsempfehlungen dar. Allerdings fand keine abschließende Prüfung von Möglichkeiten und Grenzen einer rechtssystemischen Umsetzung statt. Auch sind die monetären Auswirkungen nicht berücksichtigt worden.

Exemplar zur Vorabinformation

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.

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 Instandhaltungsmissständen 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

Es muss geprüft werden, 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 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

Exemplar zur Vorabinformation

bereitgestellt werden können. Dabei werden wir darauf 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 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.

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.

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 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

Exemplar zur Vorabinformation

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 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.

Exemplar zur Vorabinformation

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.

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 Lizensierungsmodells zur Anwendung im Rahmen der Gewerbeordnung und der Grundbuchordnung

Die Landesregierung wird gebeten zu prüfen, ob ein Lizensierungssystem 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 Genehmigungs- und Aufklärungsbedingungen des Wohneigentumgesetzes 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. Die Kopplung des Vertriebs von Wohneigentumsanlagen an unabhängig geprüfte Wirtschaftspläne

Exemplar zur Vorabinformation

c. Eine Qualifikation der Verwaltertätigkeit 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 unverzüglich im Rahmen der Grundbucheintragungspflicht zur Erleichterung des Verwaltungsvollzugs eingetragen wird
f. Eine Verpflichtung zur Aufnahme der notariell beglaubigten Personalien des Maklers/Vermittlers in den Kaufvertrag.

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

Die Landesregierung soll sich dafür einsetzen, dass im BauGB Änderungen vorgenommen werden, den der neu entstehenden Problematik 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).

Exemplar zur Vorabinformation

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

Die Landesregierung wird beauftragt, die Möglichkeiten des MieterInnenschutzes 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 1000 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 Mieterinnen und Mieter 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 Mieterinnen und Mieter 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 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 Ersatzvornahmen zu erreichen.

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

Exemplar zur Vorabinformation

Wohnungsbau erreicht und auch eine Stimulierung zur Sanierung, insbesondere im energetischen Bereich, erzeugt werden.

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

Exemplar zur Vorabinformation