



Enquetekommission I

4. Sitzung (öffentlich)

26. Oktober 2012

Düsseldorf – Haus des Landtags

10:00 Uhr bis 15:00 Uhr

Vorsitz: Daniela Schneckenburger (GRÜNE)

Protokoll: Beate Mennekes, Rainer Klemann, Otto Schrader (Federführung)

Verhandlungspunkt:

**(Rechts-)instrumente im Rahmen des inhaltlichen Auftrags der Enquete-
kommission**

6

– Öffentliche Anhörung –

Die Tabelle mit der Übersicht über die Sachverständigen und die Stellungnahmen ist den folgenden Seiten zu entnehmen.

Thema	Sachverständige	Stellungnahmen	Seiten
Finanzmarkt	Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft, Köln)	16/135	6, 17
BauGB	Prof. Dr. Olaf Reidt (RAe Redeker Sellner Dahs)	-	8, 19, 22
BGB	Prof. Dr. Markus Artz (Universität Bielefeld)	-	10, 19, 21, 22
Genossenschaften + (Bürger-)Stiftungen	Jan Kuhnert (KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH)	16/169	41, 51
Allg. Ordnungsrecht	Perdita Hennig-Lenzen (Stadt Neuss)	16/202	23, 29, 34
WFNG + Landesbauordnung	Eva Maria Niemeyer (AG der kommunalen Spitzenverbände NRW)	16/172	24, 31, 33
Gemeindeordnung + komm. Haushaltsrecht	Prof. Dr. Janbernd Oebbecke (Westfälische Wilhelms-Universität Münster)	16/168	35, 37, 39
Förderinstrumente Land	Dietrich Suhlrie (NRW.BANK)	16/151	39, 51
Viersen Dülken + ISG	Bernhard Faller (Quaestio – Forschung & Beratung)	16/187	43, 52
Nachhaltigkeitsfonds	Uwe Greff (GLS Bank)	-	46, 51
Flächenpool NRW	Prof. Dr. Rolf Heyer (NRW.URBAN)	16/149	49, 52, 53

Weitere Stellungnahmen	
Prof. Dr. Bernhard Stürer, Münster	16/136
Rechtsanwälte Dr. Hüscher Partner, Neuss	16/137
Rheinischer Sparkassen- und Giroverband und Sparkassenverband Westfalen-Lippe	16/155 gemeinsame Stellungnahme
Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung	16/222

* * *

Vorsitzende Daniela Schneckenburger: Sehr geehrte Damen und Herren! Ich begrüße Sie zur 4. Sitzung der Enquetekommission in dieser Legislaturperiode. Wie Sie wissen, gab es bereits in der vergangenen Legislaturperiode eine Enquetekommission unter demselben Titel.

Ich begrüße herzlich die Mitglieder der Enquetekommission sowie die sachverständigen Mitglieder. Ich begrüße herzlich die für heute eingeladenen Sachverständigen, die uns dankenswerterweise Stellungnahmen zugesandt haben; sie liegen hier auch aus. Wir wollen mit Ihnen insbesondere über das Thema „Rechtsinstrumente“ diskutieren.

Ich möchte die Zuhörer und Zuhörerinnen begrüßen, die hier als Gäste teilnehmen. Wir haben heute ausnahmsweise – das gehört bei Enquetekommissionen nicht zum Standard – eine öffentliche Sitzung.

Bernhard Schemmer (CDU): Ich möchte das Wort zur Geschäftsordnung, aber nicht allzu geschäftsmäßig ergreifen. Als stellvertretender Vorsitzender der Kommission möchte ich die Gelegenheit nutzen, der Vorsitzenden nachträglich zu ihrem Geburtstag am 9. Oktober herzlich zu gratulieren.

(Beifall)

Vorsitzende Daniela Schneckenburger: Vielen Dank, Herr Schemmer. Das ist sehr freundlich. Ich hatte es schon fast vergessen.

Das gibt mir die Gelegenheit, zwei weiteren Geburtstagskindern zu gratulieren, zum einen Herrn Dr. Krupinski, der ebenfalls am 9. Oktober Geburtstag hatte. – Herzlichen Glückwunsch, Herr Dr. Krupinski!

(Beifall)

Zum anderen möchte ich dem stellvertretenden Vorsitzenden der Enquetekommission, Herrn Schemmer, gratulieren, der am 23. Oktober Geburtstag hatte.

(Beifall)

Sie sehen, es sind lauter Waagen in der Enquetekommission. Wir haben in der Regel eine sehr ausgeglichene Diskussion.

(Es folgen organisatorische Hinweise.)

Es geht heute um eine Frage, die uns alle sehr bewegt, nämlich: Mit welchen Rechtsinstrumenten können wir uns – das Land, der Bund, die Kommunen – der Situation von problematischen Immobilien im Land annehmen? Welche Instrumente sind dazu geeignet?

Der einzige Tagesordnungspunkt lautet:

(Rechts-)instrumente im Rahmen des inhaltlichen Auftrags der Enquetekommission

– Öffentliche Anhörung –

Mit Schreiben der Landtagspräsidentin vom 20. September 2012 sind insgesamt 24 Sachverständige eingeladen worden. Was den Verteiler anbelangt, verweise ich auf die Anlage zur Einladung. Mit gleichem Schreiben ist den Sachverständigen ein Fragenkatalog übersandt worden, auf den ich ebenfalls hinweisen möchte.

Die Mitglieder der Enquetekommission haben mit Mail vom 23. Oktober 2012 ein Tableau übersandt bekommen, aus dem sich ergibt, welche Sachverständigen heute anwesend sind.

Ich schlage Ihnen folgenden Ablauf vor: Zwischen 10 und 11 Uhr befassen wir uns mit den Rechtsinstrumenten auf Bundesebene, von 11 bis 12 Uhr mit den Rechtsinstrumenten auf Landesebene, zwischen 12 und 13 Uhr besteht die Gelegenheit zu einer Mittagspause in der hervorragenden Landtagskantine, und zwischen 13 und 15 Uhr diskutieren wir über Förderinstrumente bezogen auf die problematischen Immobilien.

Ich werde die Bereiche einzeln aufrufen. Jeder Sachverständige hat die Möglichkeit, ein kurzes Eingangsstatement von fünf bis zehn Minuten zu halten. Danach können die Kommissionsmitglieder, wie es bei Anhörungen üblich ist, Fragen stellen.

Damit kommen wir zum ersten Teil unserer heutigen Anhörung, zu den Rechtsinstrumenten, die auf Bundesebene liegen.

Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln): Vielen Dank für die Einladung. Ich fühle mich hier ein bisschen als Exot, weil ich kein Jurist, sondern Ökonom bin und zu dem Thema „Rechtsinstrumente“ nicht so viel sagen kann. Das Thema ist allerdings wichtig, denn es geht unter anderem um Private-Equity-Investoren und deren Rolle im deutschen, aber auch im nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt. Vielfach wird die Frage gestellt: Wie kann man es verhindern, dass sie zukünftig hier im Markt aktiv sind? Ihre Eingangsfrage lautete: Wie kann man Einfluss nehmen, dass die Unternehmen nicht nur rein renditeorientiert handeln?

Man muss klarstellen, dass sich Private-Equity-Investoren letztlich so verhalten wie alle privaten Wohnungsinvestoren im Markt. Wir haben eine sehr lange Tradition von privaten Wohnungsunternehmen und privaten Kleinvermietern. Sie alle haben vom Grundsatz her ein Renditeinteresse. Das ist auch durchaus richtig, denn wir wollen, dass die Bestände wirtschaftlich gehandhabt werden. Zum Schutz der Mieter gibt es seit jeher das Mietrecht, das auch für diese Investoren gilt und ihnen entsprechende Grenzen setzt.

Wenn man sich genau anschaut, was in NRW passiert ist – mehrere große Wohnungsunternehmen sind hier aktiv –, kann man keineswegs feststellen, dass die Mie-

ter scharenweise flüchten. Wenn die Mieter besonders unzufrieden wären, dann wären die Leerstände massiv angestiegen. Weder bei der Deutschen Annington, bei GAGFAH noch bei der LEG ist das der Fall. Es gibt keine Entwicklung dahin, dass Mieter vertrieben werden oder die Qualität der Bestände drastisch gesunken wäre.

Immer wieder wird gesagt, dass Private-Equity-Investoren nicht investieren, sondern nur die Substanz aus den Gebäuden ziehen. Auch das ist nicht nachweisbar. Es gibt keine wissenschaftliche Studie, die eine Vernachlässigung der Wohnungsbestände nachweisen konnte, obwohl man vermuten kann, dass einige Wissenschaftler dies gerne tun würden. Dafür gibt es auch keine Rationalität. Warum sollten Private-Equity-Investoren ihre Wohnungsbestände vernachlässigen? Das sind ja die Assets, die Vermögen, die sie haben. Auch wenn der Geschäftsbetrieb kurzfristig ausgerichtet ist, auch wenn sie vielleicht in wenigen Jahren verkaufen wollen, können sie die Bestände dennoch nicht vernachlässigen, denn jeder neue Investor wird sie sich genau anschauen. Wenn sie nicht in Ordnung sind, dann wird sich das auf den Marktpreis auswirken.

Wir haben es erlebt, dass Wohnungsgesellschaften, die sich nicht immer sehr gut mit den Mietern gestellt haben, die vielleicht auch einige Fehler in der Kommunikation gemacht haben, an der Börse durchaus abgestraft wurden. Das darf man nicht unterschätzen. Gerade große Wohnungsunternehmen werden sehr genau von der Öffentlichkeit und der Politik beobachtet. Das hat eine sehr disziplinierende Wirkung. Deshalb können sie es sich gar nicht leisten, sich nicht korrekt zu verhalten.

Darüber hinaus geht es um das soziale Engagement. Es ist wichtig, in der Diskussion klarzumachen, dass auch private Investoren in der Größenordnung ein Interesse daran haben, dass die Stadtviertel gepflegt sind, dass die Substanz erhalten wird, dass sich das Milieu gut entwickelt; denn das ist deren wirtschaftliches Potenzial. Wenn sie die Stadtviertel verwahrlosen lassen, sich nicht dafür engagieren, dann werden sie keine neuen Mieter mehr finden, und das ist nicht in ihrem Interesse.

Für die Politik ist es ganz wichtig, stärker auf diese Investoren zuzugehen und gemeinsame Interessen auszuloten, die ja vorhanden sind. Es muss nicht immer das öffentliche Wohnungsunternehmen sein, sondern man kann durchaus das private Engagement nutzen, um etwas für das Stadtviertel zu tun, weil beide Seiten, sowohl die Stadt als auch die Investoren, Interesse daran haben. Leider scheitert das bislang oftmals an kulturellen Differenzen und daran, dass die beiden Parteien nicht aufeinander zugehen wollen. Es wäre vielleicht Aufgabe einer solchen Kommission, dafür zu sorgen, dass ein stärkerer Austausch stattfindet.

Dann wurde noch das REIT-Gesetz angesprochen, das Gesetz für Real Estate Investment Trusts, das vor einigen Jahren eingeführt wurde. Leider wurden damals Wohnimmobilieninvestitionen bewusst ausgeschlossen. Das war ein großer strategischer Fehler, denn eigentlich sind Real Estate Investment Trusts – das sind standardisierte Immobilienaktiengesellschaften – von ihrer ganzen Konzeption her Bestandhalter. Es gibt auch Auflagen dahin gehend, dass die Bestände nur in großen zeitlichen Abständen veräußert werden dürfen. Eigentlich wäre genau das – auch von vielen Politikern gewünscht – ein Instrument für den Wohnungsmarkt gewesen. Es war ein großer Fehler, dass man es nicht zugelassen hat. Deshalb plädiere ich

sehr dafür, den Bereich zu öffnen. Dann würde es nicht dazu kommen, dass unregulierte Investoren, wie Private-Equity-Investoren, aus den verschiedensten Ländern heraus agieren können, auch teilweise von steuerbefreiten Inseln wie Jersey oder der Isle of Man in den Markt eintreten können. Wenn wir den REIT-Markt geöffnet hätten, dann hätten wir sicherlich mehr Einfluss auf diese Investoren ausüben können.

Prof. Dr. Olaf Reidt (Rechtsanwälte Redeker Sellner Dahs): Zu den Themen „Baugesetzbuch“ und „Städtebaurecht“ liegt eine schriftliche Stellungnahme meines Kollegen Prof. Stürer vor, auf die ich zunächst einmal verweisen möchte. Seinen Ausführungen kann ich mich in wesentlichen Punkten anschließen und möchte nur die eine oder andere Ergänzung in mündlicher Form vornehmen.

Im Bereich des Städtebaurechts geht es im Kern erstens um die Frage: Gibt es rechtliche Instrumente, mit denen man der beschriebenen Probleme Herr werden kann? Die zweite Frage ist: Reichen sie aus? Die dritte und möglicherweise entscheidende Frage lautet: Werden sie in ausreichender Weise angewandt? Wenn das nicht der Fall ist: Woran liegt es? Mit diesem Fragenkomplex muss man sich zunächst beschäftigen.

Die Fragen zum Städtebaurecht – das macht auch das Tableau deutlich – gehen durchaus in unterschiedliche Richtungen. Zum einen spielt der Bereich „Sanierung und Modernisierung“ eine Rolle, zum anderen der Bereich „Abriss“. Beides steht in einem gewissen Spannungsverhältnis zueinander. In der städtebaulichen Praxis stellen sich diese wichtigen Probleme in gleicher Weise, mitunter sogar in der gleichen Stadt, weil sie quartiersweise unterschiedlich zu betrachten sind.

Wenn man sich das Instrumentarium anschaut – ich komme dabei zunächst zu dem Bereich „Instandsetzung und Modernisierung“ –, dann stellt man sehr schnell fest, dass es in § 177 des Baugesetzbuchs bereits eine relativ weitreichende Regelung gibt, und zwar – das ist ganz wichtig, in Abgrenzung zum städtebaulichen Sanierungsrecht – gebäudebezogen. Das Sanierungsrecht ist als Maßnahme des besonderen Städtebaurechts quartiersbezogen ausgerichtet. § 177 BauGB mit dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot ist gebäudebezogen, und zwar fokussiert auf Missstände an vorhandenen Gebäuden, die nach Maßgabe entsprechender Anordnungen durch die Gemeinde beseitigt werden müssen.

Der Maßstab dabei kann nur sein, dass im Wesentlichen die Voraussetzungen für allgemeine Wohnverhältnisse gewahrt werden. Man kann von einem solchen Instrument, das nachträglich an Beständen ansetzt, nicht erwarten, dass es quasi ein Innovationsmotor für moderne Wohnungsbaupolitik ist, sondern es geht immer darum, dass Missstände beseitigt werden, dass eine Anhebung auf das normale Niveau erfolgt. Mehr ist damit nicht machbar. Das ist durch dieses Instrument aus meiner Sicht allerdings gewährleistet.

Es ist klar – das ist Ausfluss des Eigentumsgrundsatzes –, dass dieses Instrument mit gewissen Entschädigungsverpflichtungen verknüpft sein kann, die aber im Rahmen von § 177 BauGB so ausgestaltet sind, dass der Eigentümer „nur“ solche Maß-

nahmen zur Instandsetzung und Modernisierung durchführen muss, die ihm zumutbar sind. Die Zumutbarkeit wird dahin gehend definiert – ich vereinfache es etwas –, dass die aus der Modernisierung oder Instandsetzung entstehenden Aufwendungen wiederum generiert werden können, dass also der Ertrag aus der Immobilie entsprechend erhöht wird. Als Fußnote dazu: Dass sich das im Gleichklang auf die Miethöhen auswirkt, ist eine Selbstverständlichkeit, ansonsten kann es nicht aus dem Ertrag heraus generiert werden.

Insofern sind entsprechende Regelungen im Baugesetzbuch vorhanden, die im Übrigen durch die Vorschriften der Landesbauordnung und in Nordrhein-Westfalen durch die §§ 5 und 6 des Wohnungsbaugesetzes flankiert werden. Auch da sind Vorgaben zur Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung vorgesehen, sodass meine Schlussfolgerung ist: Die Instrumente in dem Bereich reichen dem Grunde nach aus. Wenn es Probleme gibt, dann handelt es sich eher um ein Anwendungsdefizit. Das kann wirtschaftliche Gründe aufseiten der Kommunen haben, aber auch sonstige Gründe, die ich nicht weiter evaluiert habe.

Zum Rückbau: Hier taucht immer der Begriff der Schrottimmobilien auf, die der Beseitigung bedürfen, weil sie nicht mehr modernisierungs- oder instandsetzungsfähig sind bzw. weil schlicht und ergreifend keine Nachfrage nach diesen Immobilien mehr besteht, Stichwort „demografische Entwicklung“. Auch hierzu enthält das Baugesetzbuch in § 179 bereits Regelungen, die allerdings aller Erfahrung nach in der Praxis bislang keine besonders große Rolle spielen. Ein Grund dafür ist – nach allem, was man von den Kommunen hört –, dass das Rückbaugebot in § 179 BauGB als eine reine Duldungspflicht des Eigentümers ausgestaltet ist. Die Gemeinde kann also eine solche Duldungsanordnung erlassen, muss dann aber den Abriss usw. selbst vornehmen.

Um das zu modifizieren, gibt es in dem aktuellen Gesetzgebungsverfahren zur Novellierung des Baugesetzbuchs einen Vorschlag der Bundesregierung, der dahin geht, die Duldungspflicht auch auf solche Bereiche auszudehnen, für die kein Bebauungsplan existiert. Das halte ich für vernünftig, aber der Schritt ist relativ klein. Aus diesem Grunde gibt es eine Gegenäußerung des Bundesrates, die darauf abzielt, die Duldungspflicht der Grundstückseigentümer in Fällen von städtebaulichen Missständen zu einer Handlungspflicht zu erweitern, sodass Eigentümer durch Anordnungen der Kommunen verpflichtet werden können, den Abriss selbst vorzunehmen, es also auch vom Grundsatz her auf eigene Kosten zu machen. Der Gedanke, der im Weiteren dahinter steht, ist, auch die Entschädigungsregelungen so einzugrenzen, wie es beim Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot in § 177 der Fall ist, nämlich: Es ist nur das durch die Gemeinde zu erstatten, was dem Eigentümer nicht mehr zumutbar ist, sich also nicht durch nachhaltige zusätzliche Wertschöpfung refinanzieren lässt.

Ich halte den Vorschlag dem Grunde nach für vernünftig und sinnvoll, denke allerdings – auf den Punkt kommt es mir an, das hat Herr Stürer in seiner Stellungnahme so nicht formuliert –, dass das etwas zu kurz greift. Das praktische Problem, das sich daraus ergibt, ist: Die Beseitigungsanordnung einer Kommune und die Frage der Entschädigung werden in unterschiedlicher Weise, auch zeitlich versetzt, geregelt.

Erst wird über den Abriss verfügt, dieser wird angeordnet, und erst später über eine Entschädigung entschieden. Das hat Nachteile für den Eigentümer, der eben nicht weiß, ob er die Maßnahme selbst bezahlen muss oder nicht. Die Konsequenz wird aller Erfahrung nach sein, dass er sich bis in die letzte Instanz gegen eine solche Abrissverfügung wehren wird. Schnelle Erfolge wird man auf diese Weise kaum erzielen können.

Gleichzeitig gibt es ein Problem aufseiten der Kommunen. Wenn eine Kommune eine Abrissverfügung für bestehende Immobilien erlässt, aber noch nicht weiß, ob, wann und in welcher Höhe sie möglicherweise Entschädigung leisten muss, dann wird sie von dem Instrument sehr zurückhaltend Gebrauch machen, wenn überhaupt. Deswegen liegt es aus meiner Sicht nahe, diese Fragen miteinander zu verknüpfen, indem man an dem Vorschlag des Bundesrates ansetzt und ihn dahin gehend erweitert, dass die Gemeinde, wenn sie eine Abrissverfügung gegenüber einem Eigentümer erlässt, in dem Bescheid gleichzeitig regeln muss, ob und, wenn ja, in welcher Höhe sie sich an den Abrisskosten beteiligen wird. Materieller Maßstab – so steht es auch in der Begründung, die der Bundesrat angeführt hat – wäre, dass all das – das liegt nahe und entspricht auch der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, etwa zum Altlastenrecht –, was über den Verkehrswert des Grundstücks hinausgeht, von der Kommune zu tragen ist.

Insofern geht es um die Überlegung, die Nichtabrissverfügung und Entschädigungspflicht nicht in getrennten Verwaltungsakten mit jeweiligen Rechtsschutzverfahren zu regeln, sondern uno actu in der Anordnung zur Beseitigung auch gleich die Entschädigung. Das gibt der Kommune Sicherheit – sie weiß, was sie bezahlen muss –, und der Eigentümer weiß, was er bekommt. Dann kann man sich, wenn man nicht einer Meinung ist, um das Gesamtpaket streiten. Der jetzige Vorschlag des Bundesrates sieht das in der Form nicht vor.

Prof. Dr. Markus Artz (Universität Bielefeld): Herzlichen Dank für die Einladung. Ich möchte mich zum Mietrecht äußern und eingangs das Problem darstellen. Wir haben ein einheitliches Wohnraummietrecht. Insofern habe ich gewisse Vorbehalte, ob tatsächlich gesetzgeberische Maßnahmen notwendig bzw. effizient sind, um der Problematik Herr zu werden.

Das Wohnraummietrecht betrifft ganz unterschiedliche Sachverhalte. Wohnraummieter als solche gehören zum privaten Handeln. Da haben wir kein Problem. Das Wohnen ist privat, die Mieter sind immer Verbraucher.

Auf der Vermieterseite haben wir eine ganz unterschiedliche Klientel. Zum einen gibt es den Haus- oder Wohnungseigentümer, der vielleicht ein kleines Häuschen mit drei oder vier Wohnungen oder nur eine Eigentumswohnung hat, die er vermietet, also die klassische Haus-&-Grund-Klientel. Zum anderen gibt es Investoren, Großvermieter. Auf diese Mietverhältnisse, die ganz unterschiedlich strukturiert sind, findet daselbe Wohnraummietrecht Anwendung. Das ist in vielen Bereichen problematisch.

Zum Mietrecht gibt es viele Fragen, in denen es darum geht: Ist es angemessen, dass der Großvermieter genauso behandelt wird wie der kleine Vermieter? Inso-

samt herrscht schon die Meinung vor, dass man nicht darangehen sollte, sondern das einheitliche Mietrecht sollte en bloc so bestehen bleiben. Dabei muss man berücksichtigen, dass das Wohnraummietrecht kein Verbraucherschutzrecht im engeren Sinne ist. Die Verbraucherschutzsituation haben wir immer dann, wenn auf der anderen Seite ein Unternehmer steht. Das ist bei vielen Mietverhältnissen nicht so. Bei den Mietverhältnissen, um die es hier geht, bzw. in Fällen von Investitionen liegen Besonderheiten vor. Als erster Hinweis scheint es angezeigt, über die Einführung eines Verbandsklageverfahrens nachzudenken, das nur auf das Verhältnis von Großvermieter zu Wohnraummieter Anwendung fände, wo unter Umständen ein Machtgefälle vorliegt. Beim privaten Vermieter sehe ich das nicht so.

Mir scheint oftmals – insofern mag ich vielleicht Erwartungen enttäuschen – ein praktisches und nicht unbedingt ein rechtliches Problem vorzuliegen. Die Probleme zwischen den Vermietern, um die es hier geht, und den Mietern liegen in der Regel in der Kommunikation. Stellen Sie sich vor, in der Wohnung ist ein Schaden, ein Mangel aufgetreten. Im herkömmlichen Fall ruft der Mieter den Vermieter an, der vielleicht noch im selben Haus wohnt, und erklärt ihm, dass es einen Schimmelbefall gibt, dass der Wasserhahn tropft oder was auch immer. In dem anderen Fall wissen die Mieter oft gar nicht, an wen sie sich wenden können, wer Ansprechpartner ist. Der im Mietvertrag Genannte hat seinen Sitz, wer weiß wo, und der Mieter kommt gar nicht an den Vermieter heran. Das scheint mir ein praktisches Problem zu sein.

Genauso ist es, wenn die Betriebskostenabrechnung nicht kommt. Beim klassischen Mietvertrag wendet sich der Mieter an den Vermieter und fordert diese ein. Auch hier haben wir das Kommunikationsproblem.

Ebenso läuft im Fall der Modernisierung vieles über die Kommunikation, gerade bei der Duldung. Die Mietrechtsreform wird wohl im nächsten Monat durch den Bundestag gehen. Wenn der Vermieter die Fassade sanieren will, dann sollte er dem Mieter mitteilen, wie lange das dauert. Vielleicht kann man dann auch über eine Mietminderung reden. Ein riesiges Problem besteht, wenn der Vermieter im weitesten Sinne anonym ist.

Es kommt immer wieder das Schlagwort der Mietnomaden auf. Darüber möchte ich hier gar nicht diskutieren, das ist nicht das Thema. Aber der auch eingeladene Sachverständige Ulf Börstinghaus hat einmal über die Vermieternomaden geschrieben. Genau darum geht es. Die Mieter haben oftmals das Problem, mit ihrem Vermieter gar nicht kommunizieren, ihn gar nicht erreichen zu können. Ich wüsste aber nicht – und muss Ihnen leider zunächst eine negative Antwort geben –, wie man das im BGB, im Mietrecht, ändern könnte, welche Regelung man vorsehen könnte, um die Kommunikation zwischen gewerblichen Vermietern und privaten Mietern zu fördern. Das BGB scheint mir nicht der richtige Ort zu sein, gesetzgeberisch etwas zu machen.

Änderungsbedarf besteht unter Umständen, was den Investitionsstau angeht. In der EnEV gibt es ein paar Modernisierungsgebote, nach denen der Vermieter verpflichtet ist, in der Wohnung einen Mindeststandard bereitzustellen. Im Mietrecht gibt es seit Langem den Streit darüber, ob eine Wohnung mangelhaft wird, wenn gewisse Standards nicht eingehalten werden; das ist Problem des Dauerschuldverhältnisses. Am

Anfang war der alte Heizkessel vielleicht noch in Ordnung, irgendwann sind die Standards aber gestiegen, und dann müsste man nachrüsten. Ich würde es für angemessen halten, wenn man sagt, dass ein Mindeststandard eingehalten werden muss. Wenn dieser Mindeststandard nicht besteht, dann wird die Wohnung durch Zeitablauf mangelhaft, dann tritt die Minderung ein, und man hat Anspruch auf Besserung. Dieses Recht besteht aber auch gegenüber dem privaten Vermieter. Solche Fälle sind keine Besonderheit, sie mögen aber bei den Vermietern, um die es uns hier geht, häufiger vorkommen, weil ich vermute, dass viele Investitionen nur finanziellen Interessen dienen und kein emotionales Verhältnis zu der Immobilie besteht.

Ein letzter Punkt: Man mag bei der Modernisierung zwischen Instandsetzung und Modernisierung unterscheiden, dazwischen gibt es die sogenannte Ersetzung. Man müsste einmal darüber nachdenken, dass die Mieterhöhung dann ausgeschlossen ist, wenn ein Standard ersetzt wird und nicht modernisiert wurde. Damit komme ich aber zu Einzelheiten des Mietrechts, die hier vielleicht gar nicht erheblich sind.

Vorsitzende Daniela Schneckenburger: Vielen Dank, Herr Prof. Artz. – Ich möchte jetzt den Mitgliedern der Enquetekommission die Gelegenheit zu Rückfragen an die Sachverständigen geben.

Armin Jahl (SPD): Herr Prof. Dr. Voigtländer, wie kommen Sie zu Ihrer Aussage, dass die neuen Finanzinvestoren die Wohnungen nicht vernachlässigen, sondern wie andere auch ein Interesse daran haben – das sollten sie –, sie mit einem gewissen Standard zu erhalten? Ich komme aus Dortmund und könnte aus der Hand mehrere Bereiche nennen, wo das nicht der Fall ist. Das zieht sich quer durch das Ruhrgebiet. Auch die Zuhörer könnten sicherlich konkrete Fälle nennen. Das widerspricht Ihrer Darstellung. Es überrascht uns, dass Sie die Dinge so auf den Punkt gebracht behaupten. Was ist die Grundlage dieser Behauptung?

Sie schlagen einen verbesserten Dialog vor. Ihr Kollege hat gerade deutlich gemacht, dass der Dialog – wir haben auch die praktischen Erfahrungen vor Ort – häufig nicht möglich ist, weil man den Eigentümer nicht erreicht.

Weiter sagen Sie, dass die Wohnungen ja so hergerichtet sein müssen, wenn es um den Wiederverkauf geht, dass der neue Investor die Qualität erkennt und deshalb entsprechend investieren möchte. Wie passt das zu den Fällen, in denen Wohnungen, Hochhäuser zum Doppelten und Dreifachen des Verkehrswertes verkauft wurden? Als Laie fragt man sich, wie es möglich ist, dass so investiert wird, wenn man doch auf den ersten Blick sieht, dass sich das überhaupt nicht rechnen kann, weil der Zustand der Wohnungen nicht so ist, wie Sie es beschrieben haben, sondern eher so, dass wahrscheinlich niemand aus dieser Runde dort einziehen würde. Es muss also offensichtlich steuerrechtliche Gründe geben. Das werden wir hier nicht diskutieren können, aber uns interessiert, wieso Sie zu völlig anderen Überlegungen und Darstellungen kommen als diejenigen, die vor Ort die Praxis erleben.

Falk Kivelip: Herr Prof. Voigtländer, das, was Sie im ersten Abschnitt Ihrer schriftlich eingereichten Stellungnahme schreiben, entsprach bis zum Beginn des März 2011,

als diese Kommission ihre Arbeit aufnahm, meinem liberalen Weltbild. Anhand der Beispiele in der Praxis konnten wir aber feststellen, dass der Grundsatz nicht stimmt. Die ökonomischen Überlegungen müssten dahin gehen, Wohnungsbestände zumindest mit dem Standard zu halten, mit dem sie von einem Investor erworben wurden, damit er eine Chance hat, sie später – auch bei kurzfristiger Haltedauer – weiterzuverkaufen. Wir sehen am Markt, dass das nicht so ist.

Auf der einen Seite sehen wir bei den großen Unternehmen, die Sie eben in Ihrer mündlichen Stellungnahme zitiert haben, sehr wohl eine Entwicklung in diese Richtung. Sie betrachten sich als langfristige Bestandhalter und fangen deshalb an, in die Objekte zu investieren. Auf der anderen Seite machen uns eine Reihe von Zweit- und Drittverkäufen heute die meisten Sorgen. Dahinter stehen Erwerber aus dem Nahen Osten, aus Australien oder sonst wo in dieser Welt, an die wir nicht herankommen. Herr Prof. Artz hat eben schon erwähnt, dass man die Rechte der Mieter nicht immer durchsetzen kann, weil man die Investoren nicht ansprechen kann.

In Ihrer Stellungnahme heißt es zwar, „dass auch kurzfristig orientierte Investoren Anreize haben, die Wohnungen instand zu halten“, wir sehen das aber nicht so. Es könnte sein, dass man mit den Filtering-down-Prozessen durchaus Geschäfte machen kann, indem man zunächst einmal die Erträge herauszieht, um die Wohnungen später zumindest zum Einstandspreis weiterzugeben. Damit hat man einen Gewinn generiert. Wie sehen Sie die Wirkungen in der Praxis? Natürlich kann man sagen, dass sich à la longue alles über den Markt reguliert. Das dauert zehn bis 15, vielleicht 20 Jahre. Die Zeit haben die Kommunen aber nicht, die Kommunalpolitiker schon gar nicht, weil dort Menschen leben, die auf eine kurzfristige Verbesserung ihrer Situation angewiesen sind. Ist es wirklich Ihre fest zementierte Meinung, dass das immer so sein muss, nur weil es ökonomisch vernünftig ist?

Klaus Vossemer (CDU): Insgesamt sehen Sie wenig Spielraum für eine Änderung der Rechtsinstrumente und sprechen von Anwendungsdefiziten sowie von Kommunikationsproblemen, die man rechtlich kaum fassen und auch nicht in Gesetze gießen kann. Herr Prof. Dr. Voigtländer und Herr Prof. Dr. Artz, Sie haben sich in Ihren Ausführungen im Wesentlichen – das war auch gefragt – auf die Regelungen des BGB und des geltenden Mietrechts kapriziert. Sie haben zu Recht festgestellt, dass man im Gesetz schlechterdings keine Differenzierung zwischen dem normalen Kleinvermieter, der vier oder fünf Wohneinheiten hat, und den großen Wohnungsunternehmen vornehmen kann.

Wie von meinem Vorredner beschrieben worden ist, haben wir im Rahmen unserer Arbeit in der Kommission festgestellt, dass gerade im Bereich der großen Wohnungsbestände durchaus etwas andere Zustände herrschen und Regelungsbedarf nottut. Sehen Sie außerhalb des BGB und des Mietrechts Möglichkeiten, andere Gesetzesinitiativen im Bereich des Finanzmarktes oder spezialgesetzliche Regelungen, die sich nur auf die hier beschriebenen Probleme beziehen, auf den Weg zu bringen? Ich weiß, das ist schwierig. Wir haben differenziert zwischen Bundes- und Landesebene; das folgt gleich im nächsten Block. Sie haben sicherlich einen gewissen Überblick aus Ihrer Praxis und vielleicht den einen oder anderen Hinweis – wenn

man es schon nicht im BGB regeln kann bzw. die geltenden Instrumentarien es nicht umfassen, mit Ausnahme von § 179 –, welche anderen Bereiche wir ansteuern und uns vertieft damit auseinandersetzen könnten.

Rainer Stücker: Herr Prof. Dr. Artz, Sie haben das Stichwort „Verbandsklagerecht“ im Bereich des Mieterschutzes angesprochen. Darüber haben wir in der Kommission auch schon diskutiert. Die Frage ist: In welchen Bereichen ist es anwendbar? Nur als Ergänzung: Mietervereine können schon heute ein Verbandsklagerecht, zum Beispiel bezogen auf Klauseln in Mietverträgen, wahrnehmen. Das ist nicht etwas völlig Neues. Die Kernfrage ist: Worauf kann man es ausweiten?

Ich bringe zwei Fälle ins Spiel, damit man das Ganze nachvollziehen kann. Fall eins: Zwei Finanzinvestoren, zum Beispiel in Dortmund, haben 27.000 Wohnungen und interpretieren den örtlichen Mietspiegel so, dass sie Mieterhöhungsverlangen gegenüber ihren Mietern nur zum Oberwert des Mietspiegels stellen. Es gibt eine ständige Rechtsprechung des Amtsgerichts und des Landgerichts Dortmund, dass im Regelfall der Mittelwert des Mietspiegels der Ausgangspunkt ist. Das heißt in der Konsequenz, um die Anforderung zu übersetzen: Es gibt im Laufe der Jahre 27.000 Mieterhöhungsverlangen. Verfahrenstechnisch müsste sich jeder einzelne Mieter auf einen Gerichtsstreit um die Wirksamkeit der Mieterhöhung einlassen. Der örtliche Mieterverein hat nicht das Recht, feststellen zu lassen, dass eine solche Vorgehensweise nicht rechtens ist.

Fall zwei: Ein kleinerer Finanzinvestor mit 5.000 Wohnungen im Ruhrgebiet – 1.500 Wohnungen in Dortmund – legt eine Betriebskostenabrechnung vor, nach der sich die Hausmeisterkosten verdreifacht haben. Der Vermieter ist in finanziellen Schwierigkeiten, aber das muss nichts miteinander zu tun haben. Die Konsequenz ist die gleiche. Die rechtliche Frage ist, ob die Hausmeisterkosten berechtigt sind. Das wäre in einer Art Musterprozess zu erledigen. Es geht dann um die Bindungswirkung für alle. In dem Fall wäre es genauso: Wenn es kein Verbandsklagerecht gibt, muss jeder der 1.500 Mieter seine Rechte für sich wahrnehmen.

Für welche Bereiche sehen Sie ein Verbandsklagerecht für Mietervereine von der Rechtsdogmatik her als denkbar an?

Bernhard von Grünberg (SPD): Herr Prof. Reidt, es wäre schön, wenn wir von Ihnen noch eine schriftliche Stellungnahme bekommen könnten, weil Sie viele juristische Vorschläge und Ausführungen gemacht haben. Es wäre wichtig, dass wir das noch einmal nachlesen und uns einarbeiten könnten.

Meine Frage an Sie ist: Wäre es nicht sinnvoll, wenn die Kommune bzw. das Land dem Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Auflagen machen könnte, bestimmte Dinge zu erledigen, Instandhaltungsverpflichtung und dergleichen? Der Vermieter ist aber schwer erreichbar, wie wir eben von Herrn Prof. Artz gehört haben. Wäre es nach Ihrer Auffassung möglich, eine Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen? In dem Augenblick, in dem etwas im Grundbuch steht, wird der eigentliche Vermieter schon sichtbar. Das wäre eine wesentliche Maßnahme, um

überhaupt in den Dialog zu kommen. Wenn eine Grunddienstbarkeit eingetragen ist, dann wird er schon Stellung nehmen und sich gegebenenfalls wehren.

Herr Prof. Artz, ich möchte auch auf die Betriebskosten eingehen; mein Kollege Stücker hat das gerade schon erwähnt. Phänomenale Betriebskostensteigerungen werden möglicherweise durch den Vermieter selbst provoziert, weil er auf die Idee gekommen ist, ein eigenes Unternehmen für bestimmte Teilbereiche zu gründen – Hausmeisterservice etc., was man selber organisieren kann –, um die Kosten dann wieder an das eigentliche Mutterunternehmen weiterzureichen. Es geht immer um die Frage: Wer beweist die Unwirtschaftlichkeit? Die Richter in Bonn sind der Auffassung – ich komme aus Bonn –: Das muss der Mieter nachweisen. – Das ist aber ausgesprochen schwierig. Wie kann ein Mieter in einem solch komplexen Verfahren die Unwirtschaftlichkeit nachweisen, zumal sich der Vermieter meistens nicht meldet? Wäre es nicht sinnvoll, die Beweislast umzukehren, dass also der Vermieter nachweisen muss, dass seine Betriebskosten den üblichen Preisen entsprechen?

Das Mietrecht mag grundsätzlich vielleicht keine großen Auswirkungen haben, da viele Mieter in den Wohnanlagen Transferleistungsempfänger sind. Einerseits wehren Sie sich nicht gegen den Vermieter und nehmen keine Mietminderung vor; denn den geminderten Betrag müssten sie beim Jobcenter oder bei der SGB-XII-Behörde wieder abgeben. Deswegen haben sie keine besondere Lust dazu.

Andererseits werden sie bei der Rechtsverfolgung alleingelassen, weil diese bei den großen Wohnungsunternehmen kompliziert ist. Die reagieren oft gar nicht auf Schreiben, sondern unternehmen nach zwei Jahren, wenn die Mietminderung möglicherweise über zwei Monatsmieten liegt, den Versuch einer Räumungsklage, meistens mit Anwälten, die die Vorwürfe nicht genau kennen und sich daher nicht direkt mit irgendwelchen Mängeln auseinandersetzen müssen. Damit ist aber der Mieter in seiner Existenz bedroht, weil er auf einmal ein großes Anwaltskonsortium gegen sich hat und seine Mängel leider nicht richtig darstellen bzw. beweisen kann, zum Beispiel dass in seiner Wohnung vor zwei Jahren Schimmel war.

In Wirklichkeit ist es in den Wohnanlagen kompliziert, da hilft das klassische Mietrecht nicht weiter. Deswegen sind wir auf die Idee gekommen, dass die öffentliche Hand eingreifen muss, als Wohnungsaufsicht und mit Instrumenten, die die Kommunen dann für die Leute durchsetzen. Bei den Transferleistungsempfängern werden in der Regel ohnehin große Teile der Miete von den Ämtern übernommen. Deswegen müsste die Kommune sehr viel mehr Instrumente haben, gegen Mängel vorzugehen.

Herr Prof. Voigtländer, die Kollegen haben schon einiges zu Ihrer Einschätzung, dass doch alles gar nicht so schlimm sei, gesagt. In Wirklichkeit ist es natürlich schlimm. Ich bin gerne bereit, mit Ihnen einmal durch die Siedlungen zu gehen. Sie sind aus Köln, ich komme aus Bonn. Dann können Sie sich eine Vorstellung davon machen, was da wirklich abgeht.

Sie haben gesagt: Alles wunderbar, wir konnten die Finanzinvestoren über die Doppelbesteuerungsabkommen nach Deutschland locken. – Jetzt sind die Finanzinvestoren da, und es sind meistens Unternehmen, die nicht so sehr wohnungswirtschaftlich interessiert sind, sondern eine Konstruktion von möglichst nur 10 % Eigenkapital

und 90 % Fremdkapital haben. Durch die Rationalisierung, nämlich Instandhaltungsreduzierung, Mitarbeiterreduzierung und Ausnutzung möglichst jeder Mieterhöhung, schaffen sie es, mit ihrem Eigenkapital auf 20 bis 25 % Rendite zu kommen. Die Folge ist, dass sie ihre Investitionen nach fünf Jahren in etwa wieder heraushaben. Die Frage ist immer: Wie kommen sie aus der Chose wieder heraus? – Durch eine Exitstrategie, da werden alle möglichen Instrumente versucht. Das An-die-Börse-Bringen hat leider nicht geklappt. Jetzt sind wir alle gespannt, was in einem Jahr oder in zwei Jahren passiert, wenn zwei Großunternehmen jeweils ungefähr 4,5 Milliarden € refinanzieren müssen.

Meine Frage ist: Wie schaffen wir es, dass hier nur Unternehmen tätig sind, die tatsächlich einen wohnungswirtschaftlichen Hintergrund haben?

Vorsitzende Daniela Schneckenburger: Vielen Dank für die Fragen, Herr von Grünberg. Mit Blick auf die Uhr und unseren gemeinsam gesteckten Zeitrahmen möchte ich darauf hinweisen, dass wir uns sehr stark auf Fragen an die Sachverständigen konzentrieren sollten, die uns heute dankenswerterweise zur Verfügung stehen, damit sie auch noch die Gelegenheit haben, ausführlich zu antworten.

Olaf Wegner (PIRATEN): Herr Prof. Voigtländer, wenn man Ihre Stellungnahme und auch Ihre heutigen Ausführungen verkürzt darstellt, heißt das mehr oder weniger, dass Rechtsmittel nicht nötig sind, da kein Problem besteht. Sie gehen sogar so weit und sagen: Die vernachlässigten Instandsetzungen sind substanzlos und lassen sich wissenschaftlich nicht fundieren. – Wenn ich eine Aussage tätige, die von den meisten Menschen nicht mitgetragen wird, dann muss ich eine Erklärung dafür abgeben, warum diese Differenz besteht. Wenn ich durch die Wohngegenden gehe, habe ich einen ganz anderen Eindruck. Die Instandsetzung ist in den letzten Jahren sehr vernachlässigt worden. Diese Aussagen bekomme ich auch von Leuten, die dort wohnen. Daher frage ich: Wie erklären Sie sich die Differenz zwischen der Wahrnehmung der Menschen und – etwas provokant gesagt – Ihrer Realität?

Jan Kuhnert: Herr Prof. Reidt, Sie haben im ersten Teil Ihrer Ausführungen die Zumutbarkeit nach § 177 BauGB angesprochen. Wenn wir Abs. 4 nehmen, dann ist das Ganze ein bisschen hin und her formuliert. Sie haben aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um einen Gebäudebezug handelt. Das heißt, wir haben das Phänomen, dass handlungsfähige, finanziell potente Eigentümer ein Gebäude gezielt vernachlässigen und nachweisen können, dass aus der geringen Miete, die aus dem Objekt zu erzielen ist, leider keine wirtschaftliche Maßnahme zu finanzieren ist. Sehen Sie einen Weg, die Abwägungsfrage der Wirtschaftlichkeit auf das Immobilienvermögen des Eigentümers insgesamt zu beziehen und nicht nur auf ein Einzelobjekt?

Armin Jahl (SPD): Herr Prof. Artz, Sie haben von Mindeststandards, von üblichen Standards gesprochen. Mir geht es um die Entwicklung und Technik im Bereich der Heizung. Das WFNG NRW gibt nach meiner Kenntnis nicht so viel her, wenn es da

Probleme gibt. Wie definiert man solche Mindeststandards? Wer definiert sie, und wo müssten sie verrechtlicht werden, damit man dagegen vorgehen kann, wenn die Standards nicht eingehalten werden?

Vorsitzende Daniela Schneckenburger: Besten Dank. – Sie alle sind angesprochen worden. Mein Vorschlag ist, dass Sie in der gleichen Reihenfolge wie eben Gelegenheit zur Antwort erhalten.

Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln): Um das Thema einzuordnen, muss man noch einmal zurückgehen. Was waren die Motive für diese Investoren, in den Markt einzutreten? Was war deren Ausgangssituation? – Viele Investoren sind Mitte der 2000er-Jahre in den Markt eingetreten in der Hoffnung – niedrige Zinsphase – und Erwartung, dass die Immobilienpreise auch in Deutschland massiv steigen werden. Sie hatten, das ist klar, eher kurzfristige Motive, wollten zwei, drei Jahre im Markt bleiben – in der Zeit steigen die Preise kräftig – und dann wieder verkaufen. Tatsächlich hat sich das Ganze anders entwickelt. Viele Investoren, das muss man auch sagen, sind nun in die Rolle als Bestandhalter gedrängt worden. Sie sind es nicht freiwillig, sondern wollten ihre Investition durchaus kürzer halten.

Natürlich haben einige versucht, durch eine fehlende Instandsetzung und Ähnliches eine schnelle Rendite zu erzielen. Letztlich hat sich das als nicht sehr wirtschaftlich herausgestellt. Denn die Investoren werden doch beobachtet. In Dortmund oder anderen Orten wird genau geguckt, was sie machen. Da sie einen neuen Käufer finden möchten, müssen sie so viel Instandsetzung wie nötig betreiben, um einen vernünftigen Kaufpreis zu erzielen.

Teilweise haben die Investoren Bestände übernommen, die in nicht besonders gutem Zustand waren und ein sehr niedriges Mietniveau hatten, auch künstlich niedrig gehalten. Daraus die Instandsetzung zu finanzieren, ist durchaus ein Problem. Wir müssen auch die Alternativen betrachten: Wie ist es denn bei der LEG gewesen? Ein Grund für den Verkauf war letztlich, dass der Staat die notwendigen Investitionen in die Bestände nicht mehr selber tragen konnte. Es ist also nicht so, dass die Welt ohne die Investoren völlig in Ordnung wäre, sondern auch dann hätten wir massive Probleme. Es wurde vielfach dankend angenommen, dass jemand bereit war, zu investieren und die Bestände zu übernehmen.

Die Instandsetzung – ich glaube nach wie vor an die Rationalität des Marktes – ist für viele Investoren wichtig, um heil aus der Geschichte herauszukommen. Die Renditeerwartungen haben sich teilweise nicht erfüllt. Tatsächlich steigen jetzt die Preise. Ich weiß, dass einige Investoren darauf setzen, dass sie nun vielleicht besser verkaufen können. Aber wenn die Bestände nicht in Ordnung sind, dann wird es einen entsprechenden Abschlag auf die Portfolien geben. Das ist den meisten auch klar. Nichtsdestotrotz verhalten sich nicht immer alle rational. Manche versuchen auch, mit Betriebskostenabrechnungen und Ähnlichem zu tricksen. Das ist aber nichts Neues, das kennen wir seit 50 Jahren, auch von privaten Kleinvermietern.

Zur energetischen Sanierung: In dem Bereich haben wir wesentlich mehr Probleme mit Kleinvermietern, weil es bei ihnen wesentlich mehr Unsicherheiten gibt, was das Mietrecht, die Duldungsmöglichkeiten und auch die optimalen Maßnahmen angeht, als mit großen Wohnungsunternehmen, sowohl privaten als auch öffentlichen oder genossenschaftlichen. Wir haben zusammen mit der KfW Erhebungen gemacht, die sehr schön zeigen, dass die privaten Wohnungsunternehmen durchaus engagiert sind und auch – vielleicht nicht so häufig – im großen Maßstab investieren.

Wie kommt es zu den zwei- bis dreifach erhöhten Verkehrswerten? Warum gibt es da so einen lebhaften Handel? – Verkehrswerte sind gutachterlich festgestellte Werte, Buchwerte. Beim Immobilienpreis spielen immer auch Erwartungen hinein: an die zukünftigen Mieterträge, an die damit verbundenen Risiken usw. In vielen Gegenden haben wir eine starke Reurbanisierung. In Erwartung der steigenden Mieten sind einige Investoren bereit, deutlich höhere Werte als die der Sachverständigen zu bezahlen. Ich glaube, das ist nichts Neues.

Der Dialog ist in vielen Bereichen sicherlich ein Problem, weil es auch von beiden Seiten Vorbehalte gibt. An einigen Stellen funktioniert er aber sehr gut. Von Sozialarbeitern in Berlin habe ich schon gehört, dass sie besser mit der GSW zurechtkommen – das ist ein privatisiertes Wohnungsunternehmen – als mit den öffentlichen Unternehmen. Das ist nicht in allen Fällen so, das weiß ich auch. Es ist wichtig, dass die Stadt stärker moderiert und versucht, auf die Investoren zuzugehen. Man muss ihnen klarmachen – auch die Stadt muss sich das klarmachen –, dass man gemeinsame Ziele hat. Es geht doch darum, die Stadtviertel attraktiv zu halten. Das ist im beiderseitigen Interesse. Also muss es doch Möglichkeiten geben, voranzukommen und etwas zu gewinnen.

Was die Ausführungen zur Realität und gefühlten Wahrnehmung angeht: Wie gesagt, es gibt bestimmt Missstände, aber die gibt es auch bei öffentlichen Wohnungsunternehmen – das wissen wir – ebenso wie im Bereich der Kleinvermietung. Häufig schauen wir uns nur die negativen Fälle an. Dadurch wird unsere Wahrnehmung geprägt. Wir kennen das von der Inflationsdebatte um den Teuro und Ähnliches. Alle fühlten, dass die Inflation wahnsinnig gestiegen sei. Tatsächlich sagten die Zahlen und der Warenkorb des Statistischen Bundesamtes etwas anderes. Dieses Phänomen haben wir immer wieder. Das liegt auch daran, dass in der Presse nur über die schlechten Nachrichten berichtet wird, aber nicht über das, was gut läuft.

Ich würde Ihr Angebot gerne annehmen. Sie haben gesagt, Sie hätten sich sehr viele Fälle angeschaut. Die Informationen in dem Detailgrad habe ich leider nicht.

(Dr. Hans-Dieter Krupinski: Kommen Sie zu mir nach Chorweiler! Ich lade Sie ein!)

– Ja, gerne. Die Wissenschaftler schauen immer von oben auf das Ganze. In der Praxis sieht es vielleicht anders aus. Ich lerne gerne dazu und würde die Einladung gerne annehmen.

Prof. Dr. Olaf Reidt (Rechtsanwälte Redeker Sellner Dahs): Sie haben mich um eine schriftliche Stellungnahme gebeten. Da sich Herr Stürer schriftlich geäußert hat und wir inhaltlich weitgehend auf einer Linie liegen, habe ich davon abgesehen.

Was § 179 BauGB angeht, werde ich der Kommission im Nachgang zu der heutigen Sitzung gerne die Stellungnahme der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung zum Gesetzgebungsvorhaben des Bundes zuleiten, in der ich die Formulierungen verfasst habe. Darin sind die Dinge, die ich heute gesagt habe, im Wesentlichen enthalten.

Es wurde die Eintragung einer Grunddienstbarkeit angesprochen. Ich meine, das wird nicht sehr viel weiterhelfen, denn der Eigentümer steht bereits im Grundbuch. Die Eintragung einer weiteren Grunddienstbarkeit, aus der man jemanden erkennen kann, scheint mir an der Stelle nicht weiterzuführen. Das Kernproblem ist nicht, nicht zu wissen, wer der Eigentümer ist, sondern es geht um die tatsächliche Erreichbarkeit von bestimmten Personen. Das lösen wir nicht dadurch, dass etwas im Grundbuch steht. Man mag über eine Verpflichtung nachdenken, ob ausländische Grundstückseigentümer im Inland Empfangsbevollmächtigte benennen müssen, an die man sich wenden kann. In verschiedenen anderen Bereichen ist so etwas gesetzlich geregelt. Ich fürchte nur, dass uns das nicht sehr viel weiterbringt. Ich kenne eine ganze Reihe von Fällen, in denen ausländische Finanzinvestoren deutsche Ansprechpartner haben. Die regelmäßige Antwort lautet dann, dass man sich mit der Gesellschaft in England, Amerika, Kanada, wo auch immer abstimmen muss. Insofern wird man damit allein nicht sehr viel mehr erreichen.

Abgesehen davon bleibt der Verkauf von Immobilien davon unberührt; denn bekanntermaßen bricht der Kauf nicht die Miete. Der Vermieter kann durchaus wechseln. Daraus resultieren dann wiederum die entsprechenden Erreichbarkeitsschwierigkeiten.

Zu der zweiten Frage bezogen auf § 177 Abs. 4: Kann man die Zumutbarkeitsgrenze weiter ausdehnen? – Da wäre ich sehr skeptisch und zurückhaltend. Ich will das nicht vollkommen ausschließen, aber man muss sich vor Augen halten, dass die Zumutbarkeitsgrenze, das Ganze im Wesentlichen auf den Ertrag des Grundstücks zu konzentrieren, letztendlich Ausdruck des Eigentumsschutzes ist. Das Eigentum als solches darf nicht ausgehöhlt werden. Art. 14 ist nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts Eigentumsschutz, nicht Vermögensschutz. Das Eigentum einer jeden Person, ob er arm oder reich ist, ob es ein großes oder ein kleines Unternehmen ist, ist insofern dem Grunde nach zunächst einmal gleich zu behandeln und gleich zu bewerten. Wenn das Eigentum nicht ausgehöhlt werden darf, dann gilt das für unterschiedliche Eigentümer in gleicher Weise. Wenn das Eigentum seine eigentliche Funktion nicht mehr wahrnehmen kann, dann ist das immer auf die Substanz, auf den konkreten Gegenstand bezogen und unabhängig davon, ob jemand ansonsten Vermögen hat oder nicht. Insofern wäre ich bei dem Punkt, ob eine weitere Ausdehnung möglich ist, verfassungsrechtlich eher skeptisch.

Prof. Dr. Markus Artz (Universität Bielefeld): Auch wenn es mir nicht zusteht, zu den Aussagen der anderen Sachverständigen Stellung zu nehmen, will ich kurz be-

merken, dass ich mir die Aussage, dass Wissenschaftler immer von oben auf die Dinge schauen, nicht zu eigen machen möchte. Als habilitiertes Mitglied dieser Sachverständigenrunde empfinde ich es anders, auch meine Aufgabe, als dass man von oben auf das Ganze schaut. Das kann jedenfalls missverstanden werden. Ich schaue möglichst nicht von oben darauf.

Herr Voussem, vielleicht überfordert mich Ihre Frage deswegen ein wenig. Ich bin Zivilrechtler und fühle mich nicht sachverständig, Elemente außerhalb des Zivilrechts anzusprechen. Darüber könnte ich nachdenken, aber ich möchte nicht im Nebel stehen.

Herr Stücker, Ihre Frage hat mich sehr gefreut. Nach § 1 UKlaG – da haben wir es verortet – kann der Mieterbund heute schon sagen: Ihr verwendet Klauseln in Mietverträgen, die gegen §§ 307 ff. BGB verstoßen, und das ist zu unterlassen. – Das Verhalten, um das es hier geht, ist aber ein anderes; Sie haben es dargestellt. Es freut mich, dass Sie Ihre Beispiele aus der Wiege des Mietrechts in Dortmund gebracht haben. Es handelt sich ja um gesetzwidriges Verhalten: eine unzulässige Mieterhöhung, keine oder eine falsche Betriebskostenabrechnung, Abrechnung von Dingen, die nicht abzurechnen sind. Man könnte überlegen, das Vorbild aus § 2 UKlaG, Verbraucherschutzwidriges Verhalten, zu übernehmen und dann – damit bin ich wieder am Anfang meiner Ausführungen – zu sagen: Es gibt die Mietverhältnisse der Haus-&-Grund-Vermieter, also der privaten Vermieter, aber es gibt auch das Verhältnis zwischen den Investoren und den Mietern. Da handelt es sich schon um ein privatrechtliches Verhältnis. Wenn also ein Unternehmer einem Verbraucher gegenübertritt und immer wieder gegen das Mietrecht verstößt, weil er zum Beispiel Betriebskosten nicht korrekt abrechnet, dann könnten wir – es wären natürlich gesetzgeberische Änderungen nötig, im Moment ist das nicht aufgeführt – hinsichtlich dieses Verhaltens eine Unterlassungsklage einführen. Das fände ich sehr sinnvoll.

In § 11 UKlaG ist die Bindungswirkung geregelt. Wir müssten sagen: Wenn der Großvermieter einmal in einer Art Musterverfahren verurteilt worden ist, das zu unterlassen, dann ist er auch gegenüber den anderen 30.000 Mietern gebunden. – Ich habe ganz bewusst Dortmund angesprochen. Meine Sachkenntnis aus der Praxis – nicht von oben, sondern von unten – kommt natürlich aus Dortmund. Es ist ganz wichtig, dass man sich mit den Richtern und Anwälten zusammensetzt – das ist unsere Aufgabe, denn an der Hochschule sitzt man am Computer, über einem Buch, da merkt man tatsächlich nicht, was in der Realität los ist – und fragt: Wo drückt der Schuh?

Zum Wirtschaftlichkeitsgebot: Das ist ein Riesenproblem. Es liegt aber nicht in Bonn oder in Dortmund, sondern leider in Karlsruhe. Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in den letzten Jahren zwei ganz grundsätzliche Entscheidungen zum Wirtschaftlichkeitsgebot getroffen, die man vielleicht anders hätte treffen können. Ich würde von unglücklich sprechen, manche sagen, sie sind falsch.

Das Wirtschaftlichkeitsgebot nach § 556 BGB müsste man eigentlich so verstehen, dass der Vermieter nur die Betriebskosten umlegen kann, die dem Wirtschaftlichkeitsgebot genügen. Dazu hat der BGH gesagt: Nein, er darf alles umlegen, und der Mieter muss beweisen, dass der Vermieter eine Pflichtverletzung begangen hat. –

Das ist der Systemfehler in meinen Augen. Laut BGH muss der Kläger, also der Mieter – wenn wir es andersherum sähen, wäre der Vermieter der Kläger, hier ist aber der Mieter mit der Klagelast behaftet –, etwas beweisen, was er überhaupt nicht beurteilen kann. Man muss sich das einmal vorstellen: Der Mieter schaut sich die Betriebskostenabrechnung an, und die kommt ihm zu hoch vor. Das ist der einzige Anlass, den er hat, gegen die Betriebskostenabrechnung vorzugehen. Dann kann er sich die Belege anschauen. Die Belege zeigen aber doch nur, dass die Rechnung des eigenen Unternehmens, das Sie ansprachen, vorhanden ist. In der Rechnung steht nicht, dass es Anbieter gibt, die dasselbe für die Hälfte machen. Das kann man durch die Belegeinsicht nicht feststellen. In der letzten Entscheidung hat der Bundesgerichtshof gesagt: Es gibt noch nicht einmal die sekundäre Darlegungslast des Vermieters. – Das Urteil halte ich für fundamental unglücklich; ich will mich da zurückhalten.

In der „NZM“ – um kurz Jurist zu werden – hat Frau Milger, die Richterin im VIII. Senat, das Ganze noch einmal über sieben, acht Seiten breit dargestellt. Hier bekennt man Farbe. Ich meine, dass der Bundesgerichtshof den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz ziemlich entkernt. So wie er gerade aus Karlsruhe interpretiert wird, ist er nicht mehr viel wert. Das ist das Problem. Ich gebe Ihnen vollkommen recht, dass das eigentlich der Hebel wäre. Im Moment funktioniert er aber nicht.

Zu der Frage nach den Standards: Es ist ein Riesenproblem, wie das öffentliche Recht in das Privatrecht hineinwirkt. Wenn man in einem Gesetz wie der EnEV konkreter wird und Vorschriften für die Fenster, die Heizkörper, die Fassade usw. macht, muss man auch aufpassen, dass man den Vermieter mit solchen Modernisierungsgeboten nicht überfordert. Das ist sehr schwierig. Irgendwann kann man sich sonst keine Immobilie mehr leisten. Das trifft dann eher die kleinen, die privaten Vermieter. Man muss es sehr vorsichtig angehen. Das wäre aber ein Gesetz, das auf vermietete Immobilien bezogen ist, in dem man sagen könnte: Das sind die Standards. – Die müsste man sehr niedrig ansetzen – nicht zu niedrig, aber auch nicht zu hoch –, weil sich sonst die Investitionen in Grundeigentum nicht mehr lohnen.

Vorsitzende Daniela Schneckenburger: Herzlichen Dank. Aus der Enquetekommission ist eben die Bitte an mich herangetragen worden, Sie zu fragen, ob Sie Ihre Stellungnahme noch einmal schriftlich fassen könnten, wobei ich darauf hinweisen möchte, dass wir auch ein Wortprotokoll der Anhörung erhalten. Insofern gehen die Ausführungen nicht verloren.

Prof. Dr. Markus Artz (Universität Bielefeld): Die Ausführungen hinsichtlich der Unterlassungsklage haben sich zum Teil gerade erst konkretisiert. Ich bin gerne bereit, das einmal niederzuschreiben.

Bernhard von Grünberg (SPD): Herr Prof. Reidt, ich bin schon der Auffassung, dass es über eine Dienstbarkeit funktionieren würde, weil der Eigentümer die Immobilie schlecht weiterverkauft bekommt, wenn solche Dienstbarkeiten im Grundbuch stehen. Das ist dann für jeden offensichtlich. Grundstücke werden verschoben. Wenn

man dann nach einem Blick ins Grundbuch feststellt, dass es noch eine ganze Menge an Dienstbarkeiten gibt, was alles getan werden soll, ist das mehr wert, als dem Eigentümer einen Brief zu schreiben und ihn zu bitten, dieses oder jenes zu erledigen. Er verkauft das Stück, und der Erwerber weiß das gar nicht. Deswegen halte ich das für ein geeignetes Instrument. Meine Frage ist leider noch nicht beantwortet, nämlich: Geht das, bzw. brauchen wir dafür eine Änderung auf Bundesebene?

Eine ähnliche Frage geht an Herrn Prof. Artz. Ich kenne die Rechtsprechung, deswegen habe ich es dargelegt. Nur, wir sind Politiker und fragen: Wie kann man das ändern? Der Bundesgerichtshof interpretiert das, was die Politik bisher ausgesagt hat. Wenn die Politik nun anderer Auffassung ist, muss das korrigiert werden. Deswegen ist die Frage: Wie und durch wen kann man es korrigieren?

Prof. Dr. Olaf Reidt (Rechtsanwälte Redeker Sellner Dahs): Ich glaube nicht, dass es ohne Weiteres möglich wäre, eine bestimmte Regelung hinsichtlich einer Modernisierungs- oder Instandsetzungspflicht – um die Fälle geht es – ins Grundbuch zu schreiben, wenn das noch nicht bestandskräftig ist. Nur die Aufforderung an einen Eigentümer, sein Gebäude zu sanieren, wird man sicherlich nicht ins Grundbuch formulieren können. Zu einem späteren Zeitpunkt, wenn eine solche Verfügung ergangen und auch bestandskräftig geworden ist, mag man darüber nachdenken. Allerdings dürfte es auch so sein, dass ein Eigentümer, der eine bestandskräftige Sanierungsverpflichtung per Bescheid bekommen hat, das schon aufgrund seiner Verkäuferpflichten einem Käufer mitteilen würde. Ich glaube nicht, dass das sehr viel weiterführen würde.

Prof. Dr. Markus Artz (Universität Bielefeld): Der Weg ist die Änderung von § 556 BGB, wobei man ihn nach meiner Auffassung nur anwenden müsste. Da steht: „Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei“ – also bei der Abrechnung – „ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.“ Wenn man das ernst nimmt, dann müsste man bei der Abrechnung den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz beachten und dürfte nur das umlegen, was wirtschaftlich ist. Es wird aber anders interpretiert. Ich würde meinen, man müsste die Beweislast nach § 556 Abs. 3 BGB ändern und vor allen Dingen den Gegenstand so darstellen, wie er in der Literatur verstanden wird, nämlich dass man nur wirtschaftliche Betriebskosten umlegen darf.

Bernhard von Grünberg (SPD): Können Sie uns das auch noch schriftlich geben?

Prof. Dr. Markus Artz (Universität Bielefeld): Sehr gerne.

Vorsitzende Daniela Schneckenburger: Herzlichen Dank Ihnen allen für Ihre Stellungnahmen und die Diskussion.

Dann können wir zu unserem zweiten Themenkomplex vor der Mittagspause übergehen, den Rechtsinstrumenten, die auf Landesebene anzusiedeln sind.

Herr Prof. Oebbecke hat zwar auch zugesagt, er ist aber im Moment noch nicht da.

Perdita Hennig-Lenzen (Stadt Neuss): Zuerst möchte ich mich für die Einladung bedanken. Ich bin tätig bei der Stadt Neuss und, grob gesagt, Anwenderin des WFNG in der Praxis. Ich möchte die Gelegenheit nutzen – Näheres ist in meiner Stellungnahme verzeichnet – und Ihnen einen kurzen Abriss darüber geben, wie sich das WFNG in der Praxis darstellt. Ich möchte keineswegs in Abrede stellen, wie es auch schon für die Bundesebene ausgeführt wurde, dass die Rechtsinstrumente durchaus vorhanden sind, sie sind sicherlich auch durchdacht. Die Gründungsväter des Gesetzes sind bestimmt – das ist zumindest meine Meinung – davon ausgegangen, dass der Verfügungsberechtigte ein sehr großes Interesse daran hat, seine Immobilie werterhaltend durch das Leben zu führen.

In der Praxis treffen wir, sei es in Dortmund, in Berlin oder in anderen Bereichen, immer wieder auf das Phänomen, dass es doch Verfügungsberechtigte gibt, die ihren Verpflichtungen, die ihnen eigentlich gesetzlich auferlegt sind, nicht nachkommen. Dann kommt die Behörde zum Tragen, die eigentlich schauen sollte, dass diese Missstände behoben werden.

Weil aus dem ersten Block zumindest bei mir angekommen ist, dass es an dem Willen oder an der Kapazität der Behörde mangelt, die Rechtslage deutlich umzusetzen, möchte ich sagen, dass im WFNG einiges verankert ist, um Verfügungsberechtigte, die ihre Immobilie herunterkommen lassen, verkommen lassen, defizitär darstellen, zum Handeln zu veranlassen. Es ist für die Behörde aber nicht einfach, den Verfügungsberechtigten nahezukommen. Das liegt zum einen an der Formulierung der Gesetzestexte, zum anderen an der zwingenden Notwendigkeit, das WFNG nicht isoliert zu sehen. In der Praxis bin ich verpflichtet, das WFNG bei Erlass von bestimmten Verfügungen an andere Gesetzmäßigkeiten zu koppeln, die mir wiederum ganz strenge Auflagen dazu vorgeben, wie ich mit dem Verfügungsberechtigten umzugehen habe.

Ein konkretes Beispiel, wie ich es auch in der Stellungnahme erwähnt habe: Wenn ich eine Instandhaltungsmaßnahme verfüge, muss ich automatisch auf die Gesetzmäßigkeiten des VwVfG zurückgreifen. Die Behörde befindet sich dann eindeutig in der Beweispflicht. Ich muss dem Verfügungsberechtigten en détail nachweisen, in welcher Form er sein Gebäude vernachlässigt hat, was für die Behörde nur über die Inanspruchnahme eines Gutachters möglich ist. Im zweiten Schritt, wenn ich diesen Weg gegangen bin, muss ich die Verfügung so ausgestalten, dass ich ihm auch noch en détail sagen muss, wie er den Schaden zu beheben hat, und zwar bis auf den letzten Krümel Zement, um es sehr plastisch auszudrücken. Das kann eine Behörde in Ausführung des WFNG – wir haben keine Gutachter, wir haben keine Bausachverständigen – leider nicht leisten. Also blickt die Behörde mit geharnischter Ver zweiflung auf diese Objekte. Der Handlungsbedarf wird durchaus gesehen, er kann aber leider nicht umgesetzt werden. Es scheitert auch an unendlichen Kosten. Leidtragende ist die Gemeinschaft, die auf sogenannte Schrottimmobilien oder auf Immobilien, die defizitär sind und immer weiter defizitär werden, schaut. Über den Mieter, der in einer solchen Immobilie wohnt und sich die Frage stellt, was die Stadt oder

der Staat für ihn tut, muss man gar nicht mehr diskutieren. Wie gesagt, die Verzweiflung herrscht auch in der jeweiligen Behörde vor. Mehr möchte ich dazu nicht sagen, den Rest können Sie meiner recht ausführlichen Stellungnahme entnehmen.

Ich habe versucht, aus der Praxis heraus einzelne kleinere Vorschläge zu machen, um das Defizit zu beheben. Bereits im ersten Teil ist häufiger die Begrifflichkeit der Umkehr der Beweislast gefallen. Ich halte das, wenn es umsetzbar ist, für ein gutes Medium. Der Verfügungsberechtigte muss der Behörde nachweisen, dass er seine Immobilie ordnungsgemäß und regelmäßig instand gehalten hat. Eine ähnliche Verfahrensweise haben wir jetzt im Bereich der Kanäle. Der jeweilige Eigentümer muss nachweisen, dass seine Kanäle in Ordnung sind.

Ich habe eine weitergehende Stellungnahme im Bereich der Ergänzungen erstellt. Das hat nicht nur etwas mit Schrottimmobilien zu tun, sondern durchaus auch mit funktionierenden Immobilien, die anders belegt werden könnten. Den Vorträgen meiner Vorredner habe ich entnommen, dass die Zahl der Leerstände doch nicht so alarmierend sei. Das mag vielleicht auf Landesebene zutreffen, wir haben immer mal wieder mit Leerständen oder auch mit drohenden Leerständen zu kämpfen, gerade von Objekten, die sich in der Nähe von neu gebauten Immobilien befinden. Sie mögen gepflegt sein, sie mögen energetisch auf dem neuesten Stand sein, den Mieter zieht es immer wieder gerne in ein absolutes Neubauobjekt. Dadurch werden dann die etwas älteren Immobilien schwerer vermietbar.

Eva Maria Niemeyer (AG der kommunalen Spitzenverbände NRW): Ich spreche heute für die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in NRW, also für den Städtetag, den Städte- und Gemeindebund und den Landkreistag. Der Städtetag Nordrhein-Westfalen ist ein Landesverband des Deutschen Städtetages und nimmt gleichzeitig die Aufgaben der kommunalen Vertretung im Bund wahr. Daher sind wir sehr eng in die Novelle des Baugesetzbuchs eingebunden, insbesondere was § 179 angeht.

Gegenstand der Anhörung ist die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen. Wir haben sie unter dem Gesichtspunkt betrachtet: Kann die Landesbauordnung etwas zum Umgang mit sogenannten Schrottimmobilien beitragen? Unsere Stellungnahme haben wir ziemlich deutlich auf dieses Element fokussiert, wobei der Gebrauch des Wortes „Schrottimmobilie“ ursprünglich aus dem Finanzwesen für nicht rentierliche Immobilienbestände kommt. Mittlerweile hat es sich allerdings in der Umgangssprache so eingebürgert, dass damit gemeinhin solche Immobilien bezeichnet werden, die in der Regel nicht mehr bewohnt werden oder nicht mehr bewohnbar sind und von den Eigentümern auch nicht vorschriftsgemäß unterhalten und intakt gehalten werden. Diese Immobilien gibt es in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens in zahlreichen Varianten, an zahlreichen Stellen jedweder Art des Gemeindegebietes – im Innenbereich, im Außenbereich, im beplanten Gebiet – in kleinem Umfang, vereinzelt, aber auch – Dortmund wurde schon erwähnt – in solchen Ausmaßen, dass ganze Stadtviertel und Straßenzüge betroffen sind.

Ausweislich einer Studie für Nordrhein-Westfalen ist davon auszugehen, dass die Problematik nicht abnehmen wird, sondern im Gegenteil wohl noch zunimmt. Daher

begrüßen wir es sehr, dass sich die Enquetekommission mit dem Thema beschäftigt und versucht, den Gemeinden Wege aufzuzeigen oder entsprechende Regelungen zu finden, um dieser Problematik Herr zu werden.

Das Bauordnungsrecht kann durchaus für den Umgang mit diesen Immobilien herangezogen werden. Es ist auch jetzt schon mit entsprechenden Befugnissen ausgestattet; im Einzelnen können Sie das unserer Stellungnahme entnehmen. Man könnte auch nach den geltenden bauordnungsrechtlichen Instrumentarien, wenn der bauliche Verfall tatsächlich so weit fortgeschritten ist, dass eine Gefahr für Leib oder Leben besteht, die anders nicht zu beheben ist, einen Abbruch der entsprechenden Immobilie anordnen, und zwar dergestalt, dass der Eigentümer verpflichtet ist, sie zu beseitigen. Die Kosten hat er selbst zu tragen ohne die Möglichkeit einer Entschädigung. Insoweit unterscheidet sich das raumordnungsrechtliche durchaus vom städtebaulichen Instrument, weil der Ordnungsgedanke im Vordergrund steht.

In unseren Erfahrungsaustauschen, die wir regelmäßig mit den Bauaufsichtsbehörden des Landes durchführen, haben wir allerdings festgestellt, dass dieses Instrument eigentlich noch nie angewandt wurde. Die Bauaufsicht hat auch andere Aufgaben. Sie ist keine Behörde der Stadtentwicklung, sie hat nicht das städtebauliche Element im Vordergrund. Über allem schwebt auch immer das Schwert des Art. 14. Jede Maßnahme, die sich die Bauaufsicht in diese Richtung hin überlegt, muss sorgfältig abgewogen und geprüft werden, ob sie tatsächlich angemessen und verhältnismäßig ist sowie vereinbar mit Art. 14, der schon mehrfach erwähnt wurde. Das schreckt einfach ab. Soweit es geht, versucht man, seiner Ordnungsaufgabe auf anderem Wege Herr zu werden. Ein Abbruch ist immer das letzte Mittel. Es wird nach Möglichkeiten gesucht, die weniger einschneidend sind, beispielsweise Absperurmaßnahmen, das Gebäude so herzurichten, dass es nicht mehr betreten werden kann usw., bevor man zu diesem Mittel greift.

Das Ganze ist natürlich auch eine finanzielle Frage. Der Eigentümer wird sicherlich erst einmal den Rechtsweg beschreiten, sobald er eine Abbruchverfügung erhält, wenn er überhaupt erreichbar ist. In der Regel wird er finanziell gar nicht in der Lage oder willens sein, die Immobilie auf seine Kosten zu beseitigen. Das würde bedingen, dass die Bauaufsicht oder die Stadt in Vorleistung treten muss, die Verfügung dann im Wege der Ersatzvornahme durchsetzt und hinterher versuchen muss, ihr Geld erstattet zu bekommen.

Es gibt Überlegungen – das ging aus dem Fragenkatalog zu der Anhörung hervor –, das bauordnungsrechtliche Instrument insoweit etwas auszuweiten, als dass man als Muster Bestimmungen aus anderen Ländern heranzieht, die eine erleichterte bauaufsichtliche Abbruchverfügung in ihren Landesbauordnungen vorsehen. Insbesondere sei das Beispiel aus der Bauordnung Bremen erwähnt, in der der strenge Voraussetzungenkanon, wie er sich nach der derzeit geltenden Regelung in der Bauordnung NRW darstellt, etwas aufgeweicht ist. 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. Wir geben aber zu bedenken, dass das Ziel mittlerweile auch durch die Novelle des Baugesetzbuchs erreicht werden könnte. Wenn es tatsächlich so kommt, wie der Bundesrat jetzt vorgeschlagen hat, dann bestünde nach unserer Auffassung keine Notwendigkeit mehr für eine zusätzliche bauordnungsrechtliche Regelung, weil man – dort wäre es wahrscheinlich richtigerweise zu verorten – mit den Mitteln des besonderen Städtebaurechts eingreifen könnte. Im Grundsatz geht es bei der Beseitigung dieser Immobilien um eine Frage der Stadtentwicklung und des Städtebaus, es sei denn – immer dazugesagt –, es besteht eine unmittelbare Einsturzgefahr oder Ähnliches. Dann wäre natürlich die Rolle der Bauaufsicht gegeben. – So viel zum Thema „Bauordnung und Erweiterung der bauaufsichtlichen Instrumente“.

Den Bereich des WFNG möchte ich nur ganz kurz ansprechen, hierüber hat Sie Frau Hennig-Lenzen schon ausführlich informiert. Wir haben einige Änderungsvorschläge zum WFNG, die genau in dieselbe Richtung gehen. Im Einzelnen können Sie dies unserer Stellungnahme entnehmen.

Vorsitzende Daniela Schneckenburger: Herzlichen Dank, Frau Niemeyer und Frau Hennig-Lenzen, für Ihre Stellungnahmen. – Ich bitte um Wortmeldungen und Rückfragen an die beiden Sachverständigen.

Bernhard von Grünberg (SPD): Vielen Dank für die konkreten und speziellen Hinweise. Mit den beiden guten Stellungnahmen kann man eine Menge anfangen.

Wir haben gehört, wie schwierig es für die Kommunen ist, Gutachter beizubringen. Sie bleiben dann auf den Kosten sitzen, und deswegen macht niemand etwas. Man kann versuchen, die Beweislastumkehr hinzubekommen, aber da sehe ich schon den einen oder anderen, der das für einen zu starken Eingriff in das Eigentumsrecht hält. Wir können es allerdings im Rahmen der Kommissionsvorschläge versuchen.

Im normalen Mietrecht ist es in der Praxis so: Wenn man gegenüber dem Vermieter einen Mangel behauptet, dieser den Mangel aber nicht beseitigt, dann kann der Mieter nach einer gewissen Zeit ein Gutachten beauftragen. Wenn der Gutachter zu dem Ergebnis kommt, dass der Mangel nicht abgestellt wurde und der Hinweis berechtigt ist, dann muss derjenige, der den Mangel nicht beseitigt hat, zahlen. Die Frage ist: Warum geht das hier nicht? Wenn der Großvermieter seinen Instandhaltungsverpflichtungen nicht nachkommt, ihm eine Frist gesetzt und dann ein Gutachten beauftragt wird, das zu dem Ergebnis kommt, dass tatsächlich ein Mangel besteht – das ist im Regelfall so, wenn die Behörde vorher geprüft hat –, kann man dann nicht die Kosten eintreiben, gegebenenfalls über die Pfändung der Mieten, wenn es sich um ein bewohntes Objekt handelt? Kann man nicht fantasiereicher an das Problem herangehen, unabhängig von der rechtlichen Veränderung, um tatsächlich an sein Geld zu kommen? Die Blockade innerhalb der Verwaltung kenne ich auch: Wir müssen eine Menge Geld in die Hand nehmen, das wir sowieso nicht wiederbekommen, also lassen wir es. – Kann man diese Blockade auflösen?

Meine nächste Frage bezieht sich auf die Zweckentfremdung. Frau Niemeyer hat auf Seite 6 unter b) einzelne Vorschläge unterbreitet. Die Kommunen können nach unserer jetzigen Landesregelung die Zweckentfremdung beschließen und haben daher insbesondere gegen besagte Unternehmen ein besseres Instrument in der Hand. Meine Erfahrung ist nur, dass kaum eine Kommune das tatsächlich macht, weil alle möglichen Vermieter – meistens Kleinvermieter – sagen: Jetzt geht es an mein Portemonnaie. – Sie haben furchtbare Ängste. Dabei geht es gar nicht um sie, dass sie mal drei Monate eine Wohnung leer stehen lassen, sondern um ganz andere Kaliber. Auf kommunaler Seite wird immer dagegen argumentiert. In Bonn ist es genauso. Haus & Grund sagt Nein, die Industrie- und Handelskammer sagt Nein, und schon haben die Mehrheitsfraktionen Angst und wollen nichts mehr durchsetzen. Die Leute, die in Großwohnanlagen mit Leerständen wohnen, haben keine Lobby und können sich natürlich nicht entsprechend wehren mit der Folge, dass kommunal nichts gemacht wird. Wäre es deswegen nicht sinnvoller, das auf Landesebene – wie in der Vergangenheit – zu regeln? Das war bisher der Fall. Leider hat sich der Städtetag – jedenfalls in vielen internen Gesprächen – für eine Kommunalisierung ausgesprochen. Das Ergebnis ist, dass praktisch keine Kommune etwas macht. Das möchte ich an dieser Stelle noch einmal sagen. Vielleicht hat beim Städtetag aber auch schon ein Meinungswandel stattgefunden.

Dann möchte ich noch etwas zu dem Philadelphia-Modell sagen; dazu haben Sie auch Ausführungen gemacht. Nach dem Philadelphia-Modell muss man in irgendeiner Form – zumindest Großvermieter – zugelassen werden, wie zum Beispiel nach der Handwerksordnung oder sonstigen Ordnungen. Eines der Probleme bei bestimmten Vermietertypen im Rahmen der internationalen Angelegenheiten ist: Diese Leute haben häufig gar nicht das Rüstzeug und die wohnungswirtschaftliche Kompetenz, um langfristig Wohnungswirtschaft zu betreiben. Es wäre denkbar, dass man zu einem ähnlichen System kommt wie beispielsweise die Landwirtschaftskammer oder andere Kammern und sagt: Ein größeres Unternehmen muss einen bestimmten Standard erfüllen. Es geht auch um Zwangsmitgliedschaften, jedenfalls für Großunternehmen, damit sie eine bestimmte Kompetenz vorweisen können. Ich rede nicht von Unternehmen wie GAGFAH, Deutsche Annington oder anderen, die schon aufgrund ihrer längeren Erfahrungen im Markt die wohnungswirtschaftliche Kompetenz haben. Aber es gibt durchaus Menschen aus dem Ausland, die mal eben 1.000 Wohnungen kaufen, auch wenn sie keine Ahnung davon haben. Wäre das Philadelphia-Modell hier zulässig?

Zu den Rückstellungen für Instandhaltungen: Ich halte Ihren Ansatz für ausgesprochen interessant, dass der eingenommene Instandhaltungskostenanteil nicht verbaut werden darf – dann ist plötzlich kein Geld mehr für die Instandhaltung vorhanden –, sondern das Geld getrennt vom Vermögen auf einem Sonderkonto angelegt werden muss, auf das der Mieter gegebenenfalls Zugriff hat.

Jan Kuhnert: Frau Hennig-Lenzen, Sie haben sich bei dem eben angesprochenen Vorschlag zur Instandhaltungskostenpauschale und der reinen Geldanlage auf eine Rechtsgrundlage nach § 28 II. BV bezogen, die meiner Meinung nach nur im Bereich des geförderten Wohnraums greift. – Sie nicken. Das heißt, Sie sehen keine Mög-

lichkeit, einen ähnlichen Ansatz, in welcher Form auch immer, in andere Verfahren, nämlich auslaufende Bindung oder nicht geförderten Wohnraum, zu übertragen?

Sicherlich kann man das in neuen Bewilligungsbescheiden regeln. Kann man es auch nachträglich, bei gegebenen privatrechtlichen Genehmigungsbescheiden zwischen Staat und Eigentümern, in die bestehenden Verträge aufnehmen? Ist das rechtlich möglich?

Die Frage an Frau Niemeyer betrifft die Äußerungen zu fehlenden Eingriffsnormen bei Zustandsverletzungen, zum Beispiel Gesundheitsgefährdungen, die Erschließbarkeit für Körperbehinderte ist nicht gegeben, weil der Aufzug nicht repariert wird. Wo findet sich das in Ihren Vorschlägen zur Änderung des WFNG wieder?

Armin Jahl (SPD): Sie haben unsere Fragen sehr detailliert beantwortet. Als Laie meine ich einen Widerspruch zu erkennen. In der Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände wird im Bereich des WFNG durchaus auf Unklarheiten und Regelungslücken hingewiesen, während die Stellungnahme der Stadt Neuss ausführt, dass die Einführung von Qualitätsvorschriften und die Verschärfung der Wohnungsaufsicht – ich sage es mit meinen Worten – kontraproduktiv wäre. Sie sagen, der Ermessensspielraum würde eingeschränkt und somit auch die Reaktionsmöglichkeiten auf soziale und wohnungsmarktpolitische Veränderungen. Wie ist das zu werten, und welche Veränderungen und Reaktionsmöglichkeiten sind hier gemeint? Dann muss man ja abwägen: Was bringt eine Verschärfung und weitere Ergänzung des WFNG, wenn Sie sagen – so interpretiere ich es –, die freie Möglichkeit, auf soziale und wohnungsmarktpolitische Veränderungen zu reagieren, sei Ihnen mehr „wert“? Das kann man nur abwägen, wenn man es konkretisiert. Können Sie das konkretisieren? Sehe ich diesen Widerspruch richtig, oder interpretiere ich es falsch?

Klaus Vossemer (CDU): Frau Niemeyer, gibt es aus Sicht der Kommunen überhaupt eine praktikable Lösung – unabhängig von grundsätzlichen rechtlichen Bedenken, ob das sogenannte Philadelphia-Modell in Deutschland umsetzbar ist –, einen lizenzierten, staatlich geprüften Vermieter zu bestimmen, der dann in der Lage ist, als Vermieter am Markt aufzutreten? Denn letztendlich werden die Kommunen als Aufsichtsbehörde oder katasterführendes Amt infrage kommen. Könnten wir so etwas in Deutschland andenken? In die Richtung ging auch die Frage von Herrn von Grünberg. Passt das überhaupt in unseren Kontext, oder wäre es nicht praktikabel?

Olaf Wegner (PIRATEN): Frau Hennig-Lenzen, ich möchte auf Ihre Antwort zu Frage 7 aus dem Fragenkatalog eingehen. Sie schreiben:

„Eine Veränderung hin zur Pflichtaufgabe“

– der Wohnungsaufsicht –

„(...) wird nicht als erfolgversprechend angesehen, da der fiskalische Aspekt bei der Ausübung der Aufsicht nicht im Vordergrund steht.“

Der fiskalische Aspekt mag nicht im Vordergrund stehen, aber wenn kein Geld da ist, kann ich die Aufgabe nicht erfüllen. Ich hätte gerne eine etwas genauere Ausführung, warum Sie die Abänderung in eine Pflichtaufgabe als nicht erfolgversprechend ansehen.

Holger Ellerbrock (FDP): Erstens. Laut Herrn Prof. Voigtländer ist die Großzahl der Mietverhältnisse eigentlich unproblematisch, ganz egal ob es 80 oder 90 % sind. Es geht darum, wie man die problematischen Punkte angeht. Dazu möchte ich den Gedanken von Herrn von Grünberg noch einmal aufgreifen, der gesagt hat, dass der Mieter bei Mängeln gegebenenfalls einen Gutachter beauftragen kann, und wenn dieser ihm recht gibt, dann muss der Vermieter zahlen. Wenn man das Modell ein bisschen weiterentwickelt, könnte man sich dann – da sind die Städte gefragt – eine Schlichterstelle vorstellen, wo sich Vermieter und Mieter, gerade bei den großen Wohnungsbaugesellschaften, einem Schlichterspruch unterwerfen? Könnte man so etwas einrichten? Wäre das zielführend?

Zweitens. Frau Niemeyer, Sie haben in Ihrer Stellungnahme auf Seite 5 unter dem vierten Spiegelstrich ausgeführt: „Zudem sind die Instrumente der Wohnungsaufsicht gemäß § 40 ff. WFNG NRW bei Wohnungsleerstand nicht anwendbar.“ Was müsste man machen, um sie anwendbar zu machen?

Drittens. Auf Seite 6 Ihrer Stellungnahme, letzter Spiegelstrich zu a), schreiben Sie, dass die Ersatzvornahme für die Kommunen schwierig ist, weil sie kein Geld haben. Wie könnte man das unterstützen? Die Kollegen von der CDU haben einmal die Vorstellung entwickelt, das an erster Rangstelle mit einer Hypothek zu machen. Wir könnten natürlich auch überlegen: Wenn schon Zuschüsse an Wohnungsbauunternehmen fließen, dann könnte man sie auch direkt an den Investor geben, um da solche Mängel zu beheben.

Vorsitzende Daniela Schneckenburger: Vielen Dank. – Dann kommen wir zur Beantwortung der Fragen.

Perdita Hennig-Lenzen (Stadt Neuss): Herr von Grünberg sprach bei der Beweislastumkehr von einem Eingriff in das Eigentumsrecht. Es ist sicherlich die Frage, auf welche Seite sich das Gesetz stellt. Ich denke, alle gehen in der Meinung konform, dass das WFNG ausreichend für die Wohnungseigentümer und Verfügungsberechtigten ist, die ihre Immobilie gepflegt halten. Sie fühlen sich bestimmt nicht bevormundet und durch Vorschriften gegängelt, die im WFNG verankert sind. Der Fokus richtet sich nun auf die Herrschaften, die ihr Eigentum langsam, aber sicher defizitär werden lassen. Meine persönliche Meinung ist: Wenn ein Eigentümer nachweisen muss, dass er mit seinem Eigentum im Verlauf der letzten Jahre ordnungsgemäß umgegangen ist, dann ist das für denjenigen, der es getan hat, kein Eingriff in sein Eigentumsrecht. Ich muss auch regelmäßig nachweisen, dass sich mein Auto in einem guten Zustand befindet, damit ich es weiterhin fahren darf. Dabei fühle ich mich nicht in meinem Eigentumsrecht belastet.

Zu der Frage, inwieweit die Rücklage als fester Bestandteil auf ein gesondertes Konto abgeführt werden muss: Herr Kuhnert hat richtig erkannt, dass ich mich in meiner Stellungnahme auf den öffentlich geförderten Wohnraum beziehe. Das WFNG kennt für die Kommune zwei verschiedene Teilbereiche: einmal den öffentlich geförderten Wohnungsbau und einmal den frei finanzierten Wohnungsbau im Teil 8. Die Rückgriffmöglichkeiten der Behörde auf den öffentlich geförderten Wohnraum gekoppelt an Förderbestimmungen – man kann eine solche Rücklagenstellung zum Beispiel schon in der Förderung festsetzen – sind sicherlich einfacher. Beim frei finanzierten Wohnungsbau befinde ich mich ganz schnell in den Richtlinien des WEG, wo die Stellung einer Instandhaltungsrücklage empfohlen wird. Aber soweit ich weiß, ist man als freier Finanzier nicht dazu verpflichtet.

Inwieweit die Kommission dem Gesetzgeber empfehlen möchte, dies auch für den frei finanzierten Wohnungsbau zum Beispiel in den Richtlinien des WEG zu verankern, um aus der Empfehlung, eine Instandhaltungsrücklage zu bilden, eine Pflicht zu machen, dazu kann ich keine Stellung nehmen. Es wäre wünschenswert, weil wir es nicht nur mit defizitären Objekten im Bereich der öffentlichen Förderung zu tun haben, sondern auch auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt. Aber was da weitergegeben werden möchte, was da für sinnvoll erachtet wird, das entzieht sich meiner Kenntnis.

Zu der nachträglichen Aufnahme der Instandhaltungsrücklage als festes Medium: Ich weiß nicht, wie Sie „nachträglich“ definieren. Man kann sicherlich sagen – was dann auch wieder zu prüfen ist –: Ab dem 1. des Jahres 2014/2015 ist eine solche – ich rede jetzt nur von dem öffentlichen Bereich – Rückstellung zu bilden. – Das hat für sehr alte Objekte im Gepäck, dass der Rücklagenstock, wenn es sich um ein 20 Jahre altes Objekt handelt und Handlungsbedarf besteht, sehr klein wäre. Rückgreifend zu verlangen, eine Rückstellung für die zurückliegende Fertigstellungsdauer des Objektes einzurichten, halte ich für recht gefährlich. Ich glaube nicht, dass das durchsetzbar ist. Es bringt den kleinen Finanzierer auch unter Umständen – ich gehe jetzt nicht auf die großen Finanzierer ein – an den Rand seiner Leistungsfähigkeit und könnte sich kontraproduktiv auswirken.

Zu der Frage von Herrn Jahl, was die Qualitätsvorschriften und den Widerspruch angeht: Ich gebe gerne zu, dass das eine oder andere, das ich hier betrachtet habe, durchaus widersprüchlich erscheinen mag. Ich sagte eingangs, dass ich eine Frau von der Basis bin, dass ich mir – durch die Ehre, die mir durch die Teilnahme an dieser Kommission zuteil geworden ist – viele Gedanken über das WFNG mache. Alles, was ich vorgeschlagen habe, ist unter dem Gesichtspunkt zu betrachten, dass eine Medaille immer zwei Seiten hat. Viele der Dinge mögen sehr positiv ankommen, tragen aber sicherlich auch wieder Nachteile im Gepäck.

Ähnlich verhält es sich im Bereich der Qualitätsvorschriften. Sicherlich habe ich mit Qualitätsvorschriften einen Leitfaden, an dem sich Einzelne oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer besser festhalten können. Es mag dann aber auch wieder Wohnungseigentümer geben, die sich so eingeschränkt und so gegängelt fühlen, dass sie anschließend keine freiwilligen Aufgaben mehr übernehmen. Sie machen nur noch das, was sie müssen.

Je weiter man den Gesetzesrahmen einschnürt, desto bessere Entscheidungsmöglichkeiten hat die Behörde. Je expliziter etwas ausgedrückt ist, desto weniger Ermessensspielraum, Auslegungsspielraum gibt es. Auf der einen Seite kann man es, wie gesagt, einfacher durchsetzen, auf der anderen Seite ist man durch den fehlenden Ermessensspielraum, auch in der Kommunikation mit einem Verfügungsberechtigten, nicht mehr so variabel.

Bitte betrachten Sie diese Stellungnahme nicht als Ausflucht, sondern als einen Gedankengang, den ich der Kommission mitgeben möchte. Einerseits ist es wünschenswert, Dinge enger zu fassen, um eine größere Rechtssicherheit zu geben. Die Stadt Neuss hat sehr böse Erfahrungen im Bereich des Ermessens machen müssen, was das Schimmel-Urteil des VG Düsseldorf und des OVG Münster angeht. Da hätten wir uns engere Räume gewünscht. Andererseits bergen sie nach wie vor die Gefahr des mangelnden Ermessens und der mangelnden Kommunikation. Das ist sehr schwierig. So richtig festlegen – ich entschuldige mich dafür – möchte ich mich in dem Punkt nicht.

Herr Wegner stellte eine Frage bezüglich der Ausführungen zur Pflichtaufgabe bzw. pflichtigen Selbstverwaltungsaufgabe. Die muss ich leider auch in diese Richtung beantworten. Ich kann auf der einen Seite einer Kommune eine Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung an die Hand geben, vorschreiben oder ihr einen größeren Spielraum geben, indem ich das zur pflichtigen Selbstverwaltungsaufgabe erenne. An das jeweilige Medium sind ganz klar Geldmittel gebunden. Das sollte nicht im Vordergrund stehen, weil die Wohnungsaufsicht im Idealfall nicht unter dem Aspekt betrachtet werden sollte, was die Behörde fiskalisch leisten kann. Das ist der Idealfall. Die Praxis zeigt leider, dass es anders ist. Die Kommunen kranken.

Inwieweit der Teil 8, der eine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe im WFNG ist, der Behörde mehr Eingriffsspielraum gibt, inwieweit dadurch defizitäre Objekte besser in den Griff zu bekommen sind, wenn diese Aufgabe wie der Rest des WFNG in eine Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung umgewandelt wird, vermag ich nicht zu beurteilen. Wie gesagt, es ist auch ein ganz großer pekuniärer Aspekt zu verzeichnen.

Jede Behörde ist daran interessiert – ich kann es von Neuss sagen, Frau Niemeyer wird das wahrscheinlich bestätigen –, ihre Immobilien so gut wie möglich darzustellen. Keine Kommune legt Wert darauf, durch die Presse, durchs Fernsehen zu geistern und als eine Kommune dargestellt zu werden, die sogenannte Schrottimmobilien hat. Die Kommunen tun ihr Bestes, ob es im Rahmen der pflichtigen Selbstverwaltungsaufgabe oder der Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung ist. Ich weiß es aus Neuss. Wir tun alles in unserer Macht Stehende, um dem Bürger und dem Staat hilfreich zur Seite zu stehen.

Eva Maria Niemeyer (AG der kommunalen Spitzenverbände NRW): Ich möchte auf das Thema „Zweckentfremdungsverordnung“ zu sprechen kommen. Ihre Feststellung ist richtig, Herr von Grünberg. Die Gemeinden haben ein Problem, diese Regelungen wieder einzuführen. Der Städtetag hat darauf auch keinen direkten Einfluss, sondern wir können nur empfehlend auf unsere Städte einwirken. Das Thema

wird aber angesichts der sich in den letzten Monaten zuspitzenden Dramatik – so kann man es fast sagen –, was die Verfügbarkeit von preiswertem Wohnraum gerade in Ballungszentren angeht – ich nenne Köln und Bonn – eine neue Aktualität gewinnen. Der Städtetag überlegt seit einigen Monaten sehr intensiv, wie man mit der Problematik umgeht, insbesondere mit Blick auf die doppelten Abitur- und Studentenzahljahrgänge, die im nächsten Jahr gleichzeitig in die Städte drängen und mit Wohnraum versorgt werden müssen. Auch in der Hinsicht – das wage ich jetzt zu behaupten – wird ein gewisses Umdenken stattfinden müssen.

Dazu korrespondierend unsere Aussagen zum Philadelphia-Modell – wir haben es auch in unserer Stellungnahme dargelegt –: Die Idee beinhaltet im Grundsatz sicherlich Vorteile, allerdings geht es zunächst darum, wer die Aufgabe der Lizenzierung dann verwaltet und durchführt. Sofern es auf die Kommunen hinausläuft, muss man das Stichwort der Konnexität ansprechen und prüfen, inwieweit eine solche Aufgabe überhaupt praktisch abzuwickeln ist. Ich denke, sie ist mit gewaltigem Aufwand und Ausmaß verbunden.

Das wiederum versetzt uns in eine etwas zwiegespaltene Position, weil der Städtetag aufgrund der eben angesprochenen Thematik der Wohnraumknappheit, gerade im preiswerteren Segment, kein Interesse daran hat, willigen Vermietern die Arbeit zu erschweren, insbesondere den Privatleuten. Nach unserer Kenntnis der Ausgestaltung des Philadelphia-Modells fielen auch sie unter die Lizenzierungspflicht. Man könnte natürlich überlegen, eine Abgrenzung vorzunehmen, wer dazu gehört und wer nicht. Aber die Diskussion dazu, was hier stärker gewichtet wird, ob man Vermieter und Personen, die bereit sind, Wohnraum zu schaffen, mit zusätzlichen bürokratischen Auflagen belasten möchte, ist in unseren Gremien noch nicht abgeschlossen. Den Punkt muss ich offenlassen.

Herr Kuhnert hatte nach der Eingriffsbefugnis gefragt. Wir haben angeregt, für die Wohnungsaufsicht ein etwas schnelleres Instrument zu schaffen. Vielleicht ist das nicht ganz deutlich geworden, aber es soll mit unseren Anregungen zur Änderung des WFNG korrespondieren, was die schnellere Möglichkeit der Unbewohnbarkeitsklärung betrifft. Man muss sie nicht als Ultima Ratio anwenden, sondern wenn man zuvor alle anderen Maßnahmen – Instandsetzung usw. – vergebens erprobt hat, soll man in besonders schwerwiegenden Fällen auch sofort zu diesem Schwert greifen können. Dazu muss ich sagen, dass man bei solchen Mängeln, wie ich sie in unserer Stellungnahme geschildert habe – „unhaltbare hygienische Verhältnisse bei defekten Sanitäranlagen oder Gefahr eines Stromschlages“ – sicherlich auch bauaufsichtlich einschreiten könnte. Auf diesem Wege hätte man schon ein Instrument. Um es kompakt zu machen, würden wir allerdings eine Maßnahme im WFNG befürworten.

Dann zu der Frage nach dem Leerstand: Die Instrumente des WFNG sind bei Wohnungsleerstand nicht anwendbar, §§ 40 ff., weil man davon ausgeht, dass das Haus noch bewohnt wird und man dann sinnvollerweise die entsprechenden Maßnahmen durchführen kann. Unser Vorschlag ist – das geht auch in die Richtung der Frage von Herrn von Grünberg –, dass wir das Instrument auch dann zur Anwendung kommen lassen, wenn ein meldepflichtiger Leerstand besteht. Das wäre in den Fäl-

len so, in denen es eine Zweckentfremdungssatzung gibt. Auch in der Stellungnahme haben wir uns dafür ausgesprochen, das Instrument daraufhin zu erweitern.

Zu der Frage von Herrn Ellerbrock, was die Ersatzvornahme angeht: Wir könnten uns durchaus vorstellen, dass man Fördermittel – wie immer man sie nennen mag – auch zur Beseitigung entsprechender Immobilien oder in dem Falle zur Instandsetzung in Anspruch nehmen kann, um die an sich dem Eigentümer obliegenden Maßnahmen durchzuführen. Das gibt es bereits im Städtebaurecht. Beim Stadtumbau beispielsweise kann man diese Maßnahmen mit Fördermitteln durchführen. Wenn es einen Weg gibt, das auf diese Weise machen zu können, wobei man es noch näher prüfen müsste, stünden wir dem sicherlich aufgeschlossen gegenüber.

Was die Schlichterstelle für Mieter und Vermieter betrifft: Das ist nicht mein Fachgebiet, da kenne ich mich nicht detailliert aus. Ich kann mir aber durchaus vorstellen, dass es so etwas schon gibt, dass gerade die Wohnungsunternehmen zunächst Kontakt mit den Mietern aufnehmen und versuchen, das Ganze auf gutlichem Wege beizulegen. Wie haben Sie sich das vorgestellt? Dachten Sie daran, eine solche Stelle bei der Gemeinde einzurichten?

Holger Ellerbrock (FDP): Große Wohnungsbaugesellschaften machen das intern. Im Sinne einer Vorbildfunktion kommunaler Unternehmen könnte man überlegen, es für sie verpflichtend einzurichten.

Eva Maria Niemeyer (AG der kommunalen Spitzenverbände NRW): Dazu kann ich im Detail nichts sagen. Wir müssten überprüfen, ob so etwas möglich wäre. Das kann ich im Moment nicht abschließend beurteilen.

Bernhard von Grünberg (SPD): Frau Niemeyer, Sie haben zwar gesagt, dass die Beweislastumkehr durchaus sinnvoll sei, sind aber nicht darauf eingegangen, ob es vielleicht jetzt schon möglich ist, bestimmte Aufwendungen, zum Beispiel für Gutachten, nachher bei dem Vermieter zu vollstrecken. Gibt es da Hinderungsgründe, oder gibt es die Möglichkeit schon?

Herr Prof. Reidt, wir haben gerade das Thema „Ersatzvornahme“ erörtert. Die Kommunen tätigen die Ersatzvornahme im Zweifel deswegen nicht, weil sie auf dem Geld sitzen bleiben, wenn die Vermieter, über die wir hier diskutieren, pleitegehen. Dann haben sie ihr Geld umsonst ausgegeben. Es geht um die Frage der Absicherung der Investition. Wo muss die Absicherung nach Ihrer Auffassung geregelt werden? Im Zweifel auf der Bundesebene, und zwar vorrangig im Grundbuch, so ähnlich wie die Steuer-, die Finanz- oder die Handwerkerhypothek. Dann wäre die kommunale Situation gesichert. Das heißt, sie könnten sich aufgrund ihrer Aufwendungen zunächst bedienen.

Vorsitzende Daniela Schneckenburger: Herr von Grünberg, Sie haben jetzt eine Frage zum ersten Block gestellt. Es ist schwierig, noch einmal in die Diskussion einzutreten. Ich würde gerne den beiden Sachverständigen aus dem zweiten Block die

Gelegenheit zur Antwort geben. Ansonsten möchte ich darauf verweisen, dass wir bald in die Mittagspause gehen. Ich möchte Sie bitten, das Gespräch an der Stelle zu suchen und die Frage zu klären.

Perdita Hennig-Lenzen (Stadt Neuss): Ich möchte auf die Thematik „Beweispflicht des Verfügungsberechtigten“ eingehen. Im ersten Anlauf lasse ich den finanziellen Aspekt außen vor und komme auf Themen wie „Effizienz“ und „Schnelligkeit“. Wenn ein Verfügungsberechtigter sein Objekt in Ordnung hält und ihm lediglich abverlangt wird, über Wartungsverträge oder Begehungen nachzuweisen, dass es ordnungsgemäß instand gesetzt ist, dann hätte er den Beweis darüber schon erbracht.

So ein Vermieter, ein Verfügungsberechtigter nicht in der Beweispflicht ist, kann er, wenn er unguten Willens ist, die Behörde erst einmal kommen lassen, die Behörde kann einen Gutachter einschalten, und er schaltet dann einen Gegengutachter ein. Das heißt, wir kommen womöglich über lange Zeit nicht an die Immobilie heran, um das Problem zu klären, sondern finden uns mit dem Verfügungsberechtigten über einen langen Zeitraum vor Gericht wieder.

Sicherlich kann man das über § 80a regeln, indem die Maßnahme auf jeden Fall durchgesetzt wird, und man streitet sich anschließend vorzüglich darüber, wer recht hat und wer die Kosten trägt. Damit sind wir bei der Leistungsfähigkeit der Kommune. Die darf nicht außer Acht bleiben. Die Kommune hat nicht unbegrenzte Mittel, auch nicht im Bereich der Durchführung des WFNG. Ich glaube, jeder, der sich ein wenig im gutachterlichen Bereich auskennt, hat eine vage Vorstellung davon, was es allein für eine Wohnung kosten würde, dem Vermieter zu beweisen, wie es im WFNG vorgesehen ist, dass er seinen Instandhaltungspflichten nicht oder nur ungenügend nachgekommen ist.

Da setzt dann die weitere Diskussion um die Auslegungsfähigkeit der Begriffe ein, die im WFNG verankert sind. Diesem Problem möchte ich gerne aus dem Weg gehen, indem ich sage: Es tut einem Verfügungsberechtigten, der sein Objekt ordnungsgemäß in Ordnung hält, nicht weh, jederzeit den Beweis anzutreten. Derjenige, der sein Objekt nicht ordnungsgemäß in Ordnung hält, soll einmal versuchen, nachzuweisen, dass er es doch getan hat. Ich denke da mehr für die Stadt und für den Bürger, nicht für den Verfügungsberechtigten – ich denke an den Verfügungsberechtigten, der, wie gesagt, ordnungsgemäß agiert –, um eine höhere Schnelligkeit und Effizienz ins Verfahren zu bringen, was allen Verfahrensbeteiligten nur gut tun kann, um das Problem der sogenannten Schrottimmobilien besser in den Griff zu bekommen. Die, die wir jetzt haben, bekommen wir nicht mehr in den Griff. Es scheint sich bei Einzelnen zu einer Art Modeerscheinung entwickelt zu haben, Objekte defizitär werden zu lassen. Wenn ein Verfügungsberechtigter von Anbeginn an eine solche Verschärfung hat, die Nachweispflicht, dass er Instandhaltungsaufgaben nachgekommen ist, dann vergeht ihm vielleicht ein klein wenig die Lust daran, ein Objekt defizitär werden zu lassen, sprich: es hat Auswirkungen auf die Zukunft – leider nicht mehr für die bereits jetzt defizitären Objekte.

Vorsitzende Daniela Schneckenburger: Herzlichen Dank allen Sachverständigen, die uns in der ersten und zweiten Runde zur Verfügung standen.

Wir legen jetzt eine Pause ein. Ich unterbreche insofern die Sitzung bis 13:15 Uhr und lade Sie alle zur Fortsetzung ein. Im dritten Teil wird es um Förderinstrumente gehen.

(Mittagspause von 12:25 bis 13:15 Uhr)

Vorsitzende Daniela Schneckenburger: Sehr geehrte Damen und Herren, wir setzen unsere unterbrochene Sitzung fort und knüpfen noch einmal an den Block 2, Rechtsinstrumente Landesebene, an, um das ergänzende mündliche Statement von Herrn Prof. Dr. Oebbecke, der aufgrund eines Verfahrensfehlers erst jetzt hier sein kann, zu hören und anschließend Fragen an ihn zu richten.

Prof. Dr. Janbernd Oebbecke (Westfälische Wilhelms-Universität Münster): Ich muss mich entschuldigen. Offenbar aufgrund eines Missverständnisses bin ich davon ausgegangen, dass die Sitzung um 13:30 Uhr beginnt. – Ich habe zu den Bereichen Kommunalverfassungsrecht und kommunales Haushaltsrecht Stellung zu nehmen. Beide Dinge können nach meiner Einschätzung, um es vorwegzunehmen, schwerlich einen spezifischen Beitrag zur Lösung der Probleme leisten, mit denen Sie es zu tun haben. Die derzeitigen Regelungen erlauben, wie ich glaube, ein sachgerechtes Vorgehen der kommunalen Stellen. Hier ist – wie in den allermeisten anderen Bereichen – nicht ersichtlich, dass es spezifische Probleme gibt.

Ich habe in meiner schriftlichen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Wohnungswirtschaft in der Gemeindeordnung vorkommt. Sie ist einer der relativ vielen Zwecke, zu denen sich die Gemeinde betätigen darf, ohne dass sie den Restriktionen des § 107 Gemeindeordnung ausgesetzt ist. Sie ist also entsprechend frei. Auf Hochdeutsch heißt das: Die Gemeinden sind etwa frei darin, kommunale Wohnungsunternehmen zu errichten. Da findet keine weitere Prüfung statt.

In Bezug auf die eher politischen Probleme, die in Ihrem Fragenkatalog angedeutet sind, gibt es Motivation und Rückendeckung. Zur Durchsetzung ordnungsrechtlicher Instrumente und dergleichen kann das Kommunalverfassungsrecht, wie ich glaube, keinen spezifischen Beitrag leisten.

Des Weiteren wurde gefragt, ob man kommunalverfassungsrechtlich ämterübergreifendes Arbeiten sicherstellen kann. Man könnte den Gemeinden möglicherweise vorschreiben, beispielsweise auf der Ebene der Beigeordneten die Zuständigkeiten für einen solchen Aufgabenbereich in eine Hand zu legen. Damit wäre aber, wie ich glaube, kaum etwas gewonnen. Dass dann wirklich etwas passiert, ist damit keineswegs sichergestellt. Im Übrigen sind die Gemeinden völlig frei, so etwas auch ohne gesetzliche Vorgabe zu tun. Bei entsprechender kommunalpolitischer Prioritätensetzung wird man das auch machen.

Was die haushaltsrechtlichen Fragen angeht, muss man meines Erachtens unterscheiden zwischen den laufenden Kosten, also Personalkosten, wie man sie etwa im Vollzug braucht, und den Kosten für Investitionen, die entstehen, wenn man selber

wohnungswirtschaftlich tätig wird und Wohnungsbestände kauft oder Wohnungen errichtet, was derzeit vielleicht etwas näher liegt. Investitionen sind, wenn ihnen in gleicher Höhe etwas gegenübersteht, bilanziell neutral. Dann sind sie ohne Weiteres möglich. Ich sehe auch nicht, dass Kommunen, die haushaltsrechtlich besonderen Beschränkungen unterliegen, das nicht erlaubt sein sollte.

Für die laufenden Ausgaben gilt dasselbe wie in allen anderen Bereichen auch. Ich bin nicht der Auffassung, dass hier etwas anderes gelten würde als etwa im Naturschutz oder bei der Weiterbildung. Die Kommunen können, wenn sie Geld haben, das Geld dafür ausgeben. Im Übrigen unterliegen Kommunen, die im Nothaushaltsrecht sind, bestimmten Restriktionen. Jedenfalls nach geltendem Recht wird nicht danach differenziert, welche Zwecke sie mit irgendwelchen Ausnahmen, die ihnen vielleicht zugestanden werden, verfolgen möchten. Ich kann nicht erkennen, dass es dafür irgendeine Rechtsgrundlage gäbe. Dass man eine solche Rechtsgrundlage schaffen könnte, steht auf einem anderen Blatt. Man muss aber immer berücksichtigen: Jede Öffnung, die man da schafft, erschwert natürlich die Konsolidierung, die ja auch beabsichtigt ist.

Armin Jahl (SPD): Meine Frage spielt sowohl in das Kommunalrecht als auch in landesrechtliche Regelungen hinein. Sie haben darauf abgehoben, die Gemeinde sei frei, wohnungswirtschaftlich tätig zu werden und eigene kommunale Unternehmen zu gründen. Einige Kommunen haben das auch getan. Sie haben ausgeführt, im Rahmen ihrer Aufgaben könnten sie auch im Bestand kaufen. Im Bestand zu kaufen, ist nach meinen Informationen immer dann ein Problem, wenn es um die Bezuschussung durch das Land geht. Den Fall, dass eine Kommune genug Geld hat, um im Bestand vernachlässigte Wohnungen kaufen und über ihr kommunales Unternehmen sanieren lassen zu können, haben wir heute aber eher selten. Es gibt die Information, dass die Kommune zwar selbst kaufen könnte, auch mit einem Zuschuss des Landes, dass sie dann aber weiterveräußern müsste, entweder an das kommunale Unternehmen oder an Dritte. Wenn die Kommune weiterveräußern müsste, würde möglicherweise das Ausschreibungsrecht greifen. Es handelt sich also um eine komplizierte Materie. Aus meiner Sicht werden immer wieder Hürden aufgebaut, die es zurzeit kaum möglich machen, dass Kommunen mithilfe von Landesgeldern im Bestand Problemimmobilien kaufen, um sie dann möglicherweise zu sanieren und damit eine andere Situation herbeizuführen. Dabei lasse ich einmal die Größenordnung des Problems und die Frage, ob das überhaupt alles machbar ist, außen vor. Es geht hier darum, möglichst viele Instrumente zu schaffen, die man je nach örtlicher Gegebenheit einsetzen kann. Was ich geschildert habe, wäre ein mögliches Instrument. Nach der Rechtslage ist so etwas zurzeit aber nicht möglich. Wie beurteilen Sie das?

Dr. Hans-Dieter Krupinski: Herr Prof. Oebbecke, Sie haben auf Seite 3 Ihrer Stellungnahme dankenswerterweise die Fehlbetragsgemeinden angesprochen. Diese Gemeinden sind in der schwierigen Situation, dass sie von der Kommunalaufsicht bei der Aufstellung ihrer Haushaltspläne aufgefordert werden, ihre Beteiligungen an kommunalen Wohnungsunternehmen oder örtlichen Wohnungsgenossenschaften zu veräußern. Damit wird natürlich ein wesentliches Instrument der Gemeinden, be-

stimmte Dinge zu kompensieren, infrage gestellt. Halten Sie es aufgrund Ihrer Erfahrungen für zweckmäßig, dass man in § 107 Gemeindeordnung eine Klarstellung zur Praxis der Landesregierung vornimmt? Oder sollte man das besser unterhalb der Gesetzesebene in Abstimmung mit dem Hohen Hause in Erlassen regeln?

Bernhard von Grünberg (SPD): Ich schließe mich an die Frage von Herrn Krupinski an. Herr Prof. Oebbecke, Sie haben gesagt, bei der Kultur und allen möglichen anderen Dingen könne man den Nothaushaltsgemeinden ja auch nichts vorschreiben. Bei den Objekten, über die wir reden, haben wir es aber mit der Situation zu tun, dass dort ein hoher Anteil von Transferleistungsempfängern lebt. Im Gegensatz zur Kultur gibt es hier also einen zweiten Strang. Die Kommune muss nämlich bezahlen. Deswegen ist das meines Erachtens nicht analog zu sehen. Wenn ich die eine Seite außen vor lasse und sage, das interessiere mich nicht, habe ich auf der anderen Seite aber erhebliche Kosten, die ich nicht mehr im Griff habe. Das Problem der Kommunen ist, dass sie es dort mit Vermietern zu tun haben, die die Mieten erhöhen und die Objekte vernachlässigen. Gleichzeitig liegen die entsprechenden Belegungsquoten in manchen Wohnanlagen bei 75 bis 80 %. Die Kommune zahlt also den allergrößten Teil der gesamten Mieten, hat aber überhaupt keine Steuerungsmöglichkeit. Lässt diese Tatsache nicht eine andere Beurteilung zu, auch gegenüber den Regierungspräsidien, weil hier auf der anderen Seite sehr hohe Kosten für die Kommunen entstehen? Deswegen ist das etwas anderes als Kulturpolitik, Naturschutzpolitik und Gleichstellungspolitik; denn es kostet richtig viel Geld, wenn ich es nicht tue. Natürlich liegt es im Interesse der Kommune, dort die entsprechende Handlungsfähigkeit zu haben. Das müssten die Regierungspräsidien eigentlich auch anerkennen.

Prof. Dr. Janbernd Oebbecke (Westfälische Wilhelms-Universität Münster): Ich bin kein Experte für das Wohnungsbauförderungsrecht und für Zuschussprogramme des Landes. Ich kann mir aber vorstellen, dass es Programme gibt, die so ausgelegt sind, dass die Mittel nur an Kommunen ausgegeben werden können. Es mag auch entsprechende Programme geben, die nur von privaten Rechtsträgern genutzt werden können. Das muss man dann im Einzelnen sehen.

Ich habe mich in meinen mündlichen Ausführungen und in meiner schriftlichen Stellungnahme auf den Fall bezogen, dass die Kommune selbst Wohnungen kauft oder Wohnungen errichtet und dass sie das – davon war ich ausgegangen – aus eigenen Mitteln oder, was bei den derzeitigen Zinssätzen nicht ganz unrealistisch ist, aus Fremdmitteln finanziert. Auf die Problematik, die Herr von Grünberg angesprochen hat, komme ich gleich noch zu sprechen; das ist dann eine zweite Frage. Wenn ich einen rentierlichen oder zumindest kostendeckenden Wohnungsbestand erwerbe, sehe ich auch haushaltsrechtlich überhaupt keine Probleme.

Der nächste Komplex ist die Situation der Kommunen, die unter verstärkter Aufsicht des Landes stehen. Das ist ja unterschiedlich gestuft. Am stärksten ausgeprägt ist es, wenn ich das richtig sehe, jetzt in den Stärkungspakt-Kommunen. Da wird man sicher unterscheiden müssen. Wenn es sich um eine rentierliche Anlage handelt – mit anderen Worten: wenn der Wohnungsbestand unter dem Strich vielleicht 1 % im

Jahr abwirft; das ist nicht völlig unrealistisch; Private erwirtschaften deutlich mehr –, sehe ich hier auch keine Probleme. Einer Kommune, die der Erwartung ausgesetzt wird, einen solchen Bestand zu veräußern, würde ich raten, das sehr sorgfältig rechtlich zu prüfen; denn unter dem Strich bringt der Bestand Geld – auch einer Stärkungspakt-Kommune. Warum sollte sie sich eines solchen Vermögensbestandes entledigen? Ich glaube auch nicht, dass die Kommunalaufsicht in solchen Fällen wirklich darauf dringt.

(Dr. Hans-Dieter Krupinski: Doch, schon!)

– Dann muss man kritisch hingucken. Mit dem Hinweis auf Haushaltskonsolidierung kann man die Kommunen wohl nicht dazu zwingen, ein Vermögen, das unter dem Strich Geld bringt, zu veräußern. Warum auch? Ich bilde einmal ein Beispiel. Wenn 10 Millionen € darin stecken, die fremdfinanziert sind, und trotz der Kosten für die Fremdfinanzierung unter dem Strich etwas übrig bleibt, sehe ich – auch vor dem Hintergrund von Stärkungspakt und dergleichen – nicht, wie man es kommunalverfassungsrechtlich rechtfertigen könnte, da einen Verkauf zu erzwingen. Wir können gerne gleich noch einmal darüber reden. Aber alles, was die Kommunalaufsicht tut, muss letztendlich den Zielen dienen, die sie verfolgt. Und so etwas ist diesem Ziel nicht unbedingt dienlich.

Die Sache wird dann schwierig, wenn der Bestand nicht nur der allgemeinen Wohnungsverorgung der Bevölkerung dient, sondern wenn man damit zugleich sozialpolitische Zwecke verfolgt. Für diese sozialpolitischen Zwecke hat man Aufwendungen. Dann wird man prüfen müssen – das muss man sicher auch mit der Bezirksregierung besprechen –, ob die Alternative, die sich möglicherweise anbietet, etwa die Anmietung von Fremdwohnungen, günstiger oder ungünstiger ist. Wenn sie ungünstiger ist, sehe ich auch in diesem Fall keine Möglichkeit, die Kommune zum Verkauf zu zwingen; denn das würde die Erreichung der Konsolidierungsziele schwerer machen.

Ein Problem ist immer – das erschwert auch die Diskussion in solchen Fällen –, dass die Dinge kostenmäßig vielleicht nicht sauber auseinandergehalten werden. Man müsste eigentlich wissen, was der Bestand kostet und was er einbringt. Im Grunde müsste man also intern mit einer Verrechnungsmiete arbeiten und in den von Herrn von Grünberg erwähnten Fällen irgendwo anders eine Aufwendung vorsehen. Dann kann man vernünftig darüber reden; denn dann weiß man auch, ob Dritte im Vergleich zur Verrechnungsmiete preiswertere Wohnungen anbieten. Das ist auch für die Beurteilung durch die Kommunalaufsicht wichtig.

Dr. Hans-Dieter Krupinski: Ich möchte gerne noch einmal nachsetzen. Mein Problem geht nämlich über den Verkauf von einzelnen Wohnungsbeständen hinaus. Die Kommunalaufsicht fordert im Rahmen der Genehmigung des Nothaushalts von vielen Gemeinden die Veräußerung ihrer Anteile an Wohnungsunternehmen. Damit sollen sie ein Stück der Daseinsvorsorge veräußern, die sie gerade für das untere Segment in ihrer Gemeinde vorhalten. Die Kommunalaufsicht von Köln bis Arnsberg hat in ihrem Prüfungsschema die Veräußerung der Anteile an kommunalen oder sonstigen Wohnungsunternehmen stehen. Was würden Sie uns denn empfehlen? Soll der § 107 Gemeindeordnung geändert werden, um das einmal klarzustellen?

Immerhin handelt es sich um einen Dauerkonflikt, der sich in Nordrhein-Westfalen schon über 20 Jahre hinzieht. Oder soll man das auf einem anderen Wege regeln?

Prof. Dr. Janbernd Oebbecke (Westfälische Wilhelms-Universität Münster): Man muss zwei Dinge unterscheiden. Zum einen gilt für Anteile an Unternehmen, die sich mit Wohnungen beschäftigen, dasselbe wie in allen anderen Fällen auch, beispielsweise bei einer Kommune, die Anteile an einem Energieversorgungsunternehmen hat, die erkennbar mehr Erträge bzw. Dividenden erbringen, als die Finanzierung kostet. Dabei muss man allerdings immer eine volle Kreditfinanzierung unterstellen; denn man könnte mit dem Kaufpreis Kredite ablösen. Wenn man bei dieser Betrachtungsweise etwas überbehält, sehe ich nicht, wie die Kommunalaufsicht irgendetwas erzwingen könnte.

Wenn man glaubt, hier etwas regeln zu müssen – ich sehe dafür wirklich keinen Grund –, sollte man das zweckmäßigerweise im Haushaltsrecht machen, also etwas weiter vorne in der Gemeindeordnung; denn in den § 107, der eine ganz andere Problematik im Blick hat, gehört es eigentlich nicht hinein. Der § 107 regelt die Frage, wie weit eine Gemeinde als Wettbewerber am Markt tätig werden darf, und schützt, wie wir seit einiger Zeit auch in Nordrhein-Westfalen annehmen, private Konkurrenz usw. Das ist hier nicht das Thema. Vielmehr geht es um eine haushaltsrechtliche Diskussion. Man müsste also irgendwo in den §§ 75 oder 78 ff. die entsprechende Regelung treffen. Dafür sehe ich derzeit aber keinen Grund.

Anders sieht es aus, wenn das Ganze zuschussträchtig ist. Dann muss man näher prüfen: Wodurch kommt der Zuschussbedarf zustande? Liegt das daran, dass die Anlage nicht rentierbar ist? Oder resultiert er daraus, dass man sozialpolitische Aufgaben erfüllt, derer man sich nicht entledigen kann? Dann sieht die Sache vielleicht anders aus. Das muss man genau berechnen.

Vorsitzende Daniela Schneckenburger: Herzlichen Dank. – Damit haben wir die Blöcke 1 und 2 abgeschlossen und kommen zum Block 3, Förderinstrumente. Ich begrüße die hierzu anwesenden Sachverständigen. Zum großen Teil haben sie bereits schriftliche Stellungnahmen eingereicht, für die wir uns herzlich bedanken. Wir haben nun die Gelegenheit, die Positionen miteinander zu diskutieren. Zunächst möchte ich den Experten jedoch die Möglichkeit geben, in einem Eingangsstatement entweder ihre Stellungnahme noch einmal zu erläutern oder, sofern uns von ihnen nichts Schriftliches vorliegt, zum Thema Stellung zu nehmen.

Dietrich Suhlrie (NRW.BANK): Im Namen der NRW.BANK bedanke ich mich dafür, dass wir heute eingeladen sind, um unsere Sicht als Förderinstitut des Landes hier zu erläutern. – Unsere schriftliche Stellungnahme liegt Ihnen vor. Ich möchte darauf verzichten, sie zu verlesen, und nur einige Anmerkungen dazu machen.

Die Enquetekommission I – das wird erwartet – wird Handlungsempfehlungen vorlegen und damit wichtige Impulse für die Weiterentwicklung des Förderinstrumentariums leisten. Wir als Förderbank werden die konzeptionelle Weiterentwicklung des Förderinstrumentariums konstruktiv begleiten.

Dabei gibt es neben dem klaren Förderauftrag des Landes einen weiteren Aspekt, auf den ich hier kurz aufmerksam machen möchte. Das ehemalige Landeswohnungsbauvermögen, das 2010 in das Eigenkapital der NRW.BANK umgegliedert wurde, repräsentiert als neues Fördervermögen des Landes die Summe aller Wohnungsbaukredite, die im ganzen Land Nordrhein-Westfalen verteilt in den geförderten Immobilien gebunden sind. Für uns ist die Sicherung der Werthaltigkeit dieser Immobilien von herausragender Bedeutung. Als Sachwalter des Fördervermögens des Landes haben wir daher ein vitales Interesse daran, dass die Mieter einredefrei ihre Mieten begleichen und die gesunden Wohnungsunternehmen damit die Kredite bei der NRW.BANK zurückzahlen können. Jede stadtteilprägende Problemimmobilie, die mit Mitteln des Landes gefördert wurde, erhöht deshalb unmittelbar das Risiko der NRW.BANK. Aber auch jede Problemimmobilie, die zwar nicht mit Landesmitteln gefördert wurde, jedoch im gleichen Quartier wie die geförderte Immobilie steht, kann mit negativen Abstrahlungswirkungen ein mittelbares Risiko für uns werden.

Für die Weiterentwicklung des Förderinstrumentariums möchte ich zwei Handlungsansätze ansprechen, und zwar zum einen – dieses Thema wird hier im Parlament auch intensiv diskutiert – die Unterstützung der Haushaltssanierung der Kommunen. Problemimmobilien stehen in Kommunen. Neben den rechtlichen Instrumenten brauchen wir eine finanzielle Stärkung dieser Kommunen, um der von stadtteilprägenden Problemimmobilien ausgehenden Negativspirale auch durch Infrastrukturinvestitionen entgegenzuwirken. Das gilt insbesondere für diejenigen Kommunen, die sich auf dem schwierigen Weg der Haushaltskonsolidierung befinden.

Die Kommunalfinanzierung der Städte und Gemeinden unterstützen wir bereits heute in erheblichem Maße. Wir begleiten den Stärkungspakt Stadtfinanzen konstruktiv und ergänzen die reine Kommunalfinanzierung um Förderinstrumente im Bereich der kommunalen Infrastruktur. Dieses Instrumentarium wollen wir zukünftig erweitern. In unserer Stellungnahme haben wir einen Stadtentwicklungsfonds angesprochen, den wir in engster Kooperation mit dem Land in den Instrumentenkoffer einbringen wollen – als sinnvolles revolvierendes Förderinstrument, das insbesondere im Kontext von Problemimmobilien zum Einsatz kommen kann, wenn der Ansatz des Denkens in Quartieren hier Fuß fasst; und das ist passiert.

Der Einsatz von vorhandenen und künftigen Förderinstrumenten wird sich in Zukunft stärker als bisher an sozialräumlichen Kriterien orientieren müssen. Nicht die einzelne Problemimmobilie ist der Betrachtungshorizont, sondern das gesamte Quartier, mitunter der Stadtteil, auf den das einzelne Objekt negativ ausstrahlen kann. Es geht darum, in der Quartiersperspektive zu denken und künftige Fördermaßnahmen aus kommunalen Handlungskonzepten abzuleiten. Da sind wir auf einem guten Weg. Es ist zu begrüßen, dass es die Absicht der Landesregierung ist, die künftige Wohn- und Städtebauförderung stärker von kommunalen Handlungskonzepten der Kommunen abhängig zu machen.

Auch hier wird die NRW.BANK weiter als Unterstützer der Kommunen wirken, wie wir das bereits im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung tun. Wir haben die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung auch in unserer Stellungnahme dargestellt. In der Arbeitsgruppe „Handlungskonzepte“ treffen wir uns regelmäßig mit

interessierten Kommunen und entwickeln die theoretischen Grundlagen von kommunalen Handlungskonzepten weiter. Diese Vorhaben werden im kommenden Jahr noch wichtiger werden, wenn es einen neuen Förderbaustein im Wohnraumförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen geben wird, der explizit Maßnahmen der Quartiersentwicklung enthalten wird.

Jan Kuhnert (KUB Kommunal- und Unternehmensberatung): Die Kommissionsmitglieder und die Sachverständigen haben die Möglichkeit, meine etwas längere schriftliche Darstellung selber nachzuvollziehen. Ich will Sie jetzt nicht mit dem Versuch quälen, etwas Langes ganz kurz darzustellen, sondern mich auf drei Zugänge zum Strukturproblem und einige Anmerkungen zu notwendigen Rechtsinstrumenten beschränken.

Das Strukturproblem ist nicht neu; vernachlässigte Einzelbestände oder Siedlungen kennen wir schon seit Jahrzehnten. Der erste Teil meiner Antworten betrifft dieses Thema. Dabei handelt es sich um die Varianten 1, 2, 3 und 4, die sich auf ein Gebiet beziehen, in dem man es mit einer überschaubaren Größenordnung von mehreren Hundert bis zu einigen Tausend Wohnungen zu tun hat.

Das andere Thema – die Fragestellung, was passiert, wenn große Investoren im Zuge ihrer möglicherweise scheiternden Refinanzierung in Handlungsunfähigkeit geraten und wir Auffanglösungen suchen – hatten wir in der Bundesrepublik Deutschland bisher nur ein Mal, und zwar im Zusammenhang mit der Neuen Heimat. Damals wurden keine großen Instrumentarien entwickelt. Einige Bundesländer haben Immobilien erworben; andere haben andere Wege gewählt. Für dieses zweite Problem sind die von mir entwickelten Varianten 5 und 6 gedacht. In solchen Fällen kann man mit den klassischen einfachen Lösungen nicht operieren.

Der Versuch, diese sehr weiten Themenstellungen so zuzuspitzen, dass die Funktion, die Rolle und die Tragfähigkeit von genossenschaftlichen Ansätzen geprüft werden, ist von mir hinsichtlich der Beantwortung der Fragen für die Handlungsfähigkeit kleinerer Einheiten abgearbeitet worden. Diese Handlungsfähigkeit ist gegeben. Ich werde in diesem Zusammenhang noch auf einige wenige rechtliche Änderungen zu sprechen kommen.

Viel schwieriger ist es bei den Beständen, die nicht örtlich gebunden sind. Ich weise darauf hin, dass der allergrößte Teil der Wohnungsgenossenschaften in Nordrhein-Westfalen unter 500 Wohnungen hat, also sehr kleinteilig aufgestellt ist. Wenn man von ihnen erwartet, Bestände mit 2.000 bis 3.000 Wohnungen zu erwerben, ist das nicht kompatibel. Dort müssen auch andere Ansätze gesucht werden. Dafür sind von mir Hybridlösungen überlegt, entwickelt und Ihnen dargelegt worden – Stichwort: Dachgenossenschaften. Mehrere tun sich zusammen, um räumlich übergreifend, vielleicht mit den Nachbarorten zusammen, größere Teilbestände zu erwerben, und zwar aus den berühmten schon vorab verkauften Teilportfolien, von denen einige bereits in der Enquetekommission diskutiert worden sind.

Wenn es über diese Dimension hinausgeht und man es mit Beständen von 50.000 bis 100.000 Wohnungen zu tun hat – das sind die Größenordnungen, die jetzt von

Finanzinvestoren gehalten werden –, bei denen Handlungsbedarf besteht, also Trägerlösungen erforderlich wären, sind aus meiner Sicht derzeit nur hybride Mischformen zwischen genossenschaftlichen Strukturen und öffentlichen Strukturen als handlungsfähig anzusehen. Entsprechende Vorschläge sind mit den Varianten 5 und 6 im Einzelnen entwickelt worden – mit dem relativ schlichten Bild, dass die Kommunen, die von solchen Situationen betroffen sind, sich als Zweckverbände zusammenschließen und dass sich an diesen Zweckverbänden, die dann eine GmbH als Tochter bilden, verschiedene beteiligen: das Land, vielleicht auch handlungsbereite Genossenschaften.

Last, but not least habe ich mich mit einem anderen Instrumentarium der Refinanzierung beschäftigt. Hier habe ich einen Vorschlag, den wir in der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften der damaligen Bundesregierung intensiv diskutiert haben, noch einmal zur Diskussion gestellt, nämlich einen genossenschaftlichen Investitions- und Förderfonds. Momentan gibt es eine relativ große Bereitschaft vieler Bürgerinnen und Bürgern für ethisches Investment. Solar- und Energiegenossenschaften sind ein sehr lebendiges Feld, in dem viel privates Kapital gebündelt wird. Es ist sicherlich denkbar, diese Kapitalgeber auch hier anzusprechen und für die Mitfinanzierung solcher großen Maßnahmen zu gewinnen. Dazu bedarf es natürlich sehr klarer Strukturen, öffentlicher Kontrolle und vielleicht auch der einen oder anderen Bürgerschaftsstruktur.

Wenn man so etwas umsetzen möchte, bieten sich einige rechtliche Änderungen an, auf die ich jetzt – im Anschluss an den heutigen Vormittag – Ihr Augenmerk lenken will.

Erstens. Über die Befreiung von der Grunderwerbsteuer muss intensiv nachgedacht werden – zum Beispiel dann, wenn der von mir unterbreitete Vorschlag eines Vorkaufsrechts von Bewohnerinnen und Bewohnern nach BGB zur gemeinschaftlichen Übernahme des Gebäudes entsprechend den dänischen Praktiken Platz greifen sollte. Die Befreiung von der Grunderwerbsteuer ist aber auch insbesondere dort erforderlich, wo Zwischenträgerlösungen greifen sollen, also wo Bestände gemeinsam erworben werden, um sie dann Schritt für Schritt auf andere kommunale Gesellschaften, Genossenschaften oder Ähnliches zu verteilen, damit wir zumindest aus der Problematik der mehrfach anfallenden Grunderwerbsteuer herauskommen.

Zweitens. Wir sollten intensiv überlegen, ob wir, wenn es denn mit voraussichtlich relativ hohen öffentlichen Fördermitteln zur Entwicklung solcher großen Trägerlösungen kommt, diese dann auch – sozusagen im Sinne der alten Wohnungsgemeinnützigkeit – ertragsteuerfrei stellen. Darauf bin ich in meinen Ausführungen auch eingegangen. Dabei ist allerdings darauf zu achten, dass es dann nicht zu einer Wiederholung der alten Steuerfreiheit kommt – nach dem Motto: man löst es ab; anschließend wird das Ganze wieder auf dem Finanzmarkt veräußert –, sondern dass hier Dauerbindungen entstehen.

Drittens. Das gesetzliche Vorkaufsrecht habe ich bereits angesprochen. Hier sollte man den § 577 BGB entsprechend erweitern; denn ein Vorkaufsrecht dahin gehend, dass der Verkäufer seinen Mieterinnen und Mietern das Objekt anzudienen hat, gilt momentan nur bei der Umwandlung in WEG. Dafür müssten entsprechende Rege-

lungen aufgenommen und Fristen beachtet werden. In Dänemark ist das seit 1976 relativ unproblematisch realisiert.

Neben den rein rechtlichen Regelungen sind aus meiner Sicht auch förderrechtliche Regelungen zu verändern. Ich habe den Vorschlag gemacht, kommunale Zweckverbände zu gründen – unter anderem deswegen, weil es dem Bund grundgesetzlich untersagt ist, Kommunen unmittelbar zu fördern. Dabei handelt es sich um eine Zwischenschiene; durch diese Hybridstruktur soll die Förderung ankommen. Das bedeutet aber auch, dass der Bund aus den Kompensationsmitteln des Wohnungsbaus entsprechende Gelder zur Verfügung stellen sollte. Hier geht es um eine Änderung der Förderstrukturen.

Außerdem sollte die Förderung der Neugründung von Genossenschaften – das Land nimmt eine solche Förderung vor – noch intensiver betrieben werden, indem Erwerbs- und Genossenschaftsanteile gefördert werden.

Last, but not least sollte dies alles, was relativ kompliziert ist und sehr viel Engagement der betroffenen Mieterinnen und Mieter beinhaltet, so geregelt werden, dass die Mieterinnen und Mieter hier unterstützt werden, und zwar durch Beratungsförderung, auch durch entsprechende Landeseinrichtungen.

Abschließend möchte ich noch einmal darauf hinweisen, dass nach sämtlichen Erfahrungen – auch nach den Erfahrungen, die man damals mit der Neuen Heimat gemacht hat – alle Rettungssysteme dann scheitern, wenn nicht mehr das Interesse im Vordergrund steht, gesicherten, preiswerten und gut instand gehaltenen Wohnraum zu schaffen, sondern das Finanzinvestment des Gesellschafters. Deshalb plädiere ich nach 30 Jahren Umgang mit diesem Thema intensiv dafür, so etwas nur noch dann zu machen, wenn den Mieterinnen und Mietern zumindest in diesen Kernfragen ein Widerspruchsrecht oder Mitbestimmungsrecht eingeräumt wird.

Bernhard Faller (Quaestio – Forschung & Beratung): Herzlichen Dank für die Einladung. – Ich habe Ihre Arbeit ein Stück weit verfolgt, soweit mir das möglich war, und bin gespannt auf die Ergebnisse. Ich freue mich, wenn ich etwas dazu beitragen kann.

Zunächst möchte ich auf die Diskussion zurückkommen, die sich heute Vormittag, ausgehend von den Äußerungen von Herrn Voigtländer, entspannt hat, und an eine Formulierung von Herrn Kivelip anknüpfen, der sein liberales Weltbild infrage gestellt sah, weil er in der Praxis beobachten musste, dass Investoren, die eigentlich ein Interesse an ertragskräftigen Immobilien haben sollten, um bei einer Weiterveräußerung auch wieder gute Preise zu erzielen, die Instandhaltung vernachlässigen. So ist es mir auch ergangen. Mein sozialliberales Weltbild, nenne ich es einmal, ist ebenfalls erschüttert worden, als ich das feststellen musste.

Für mich habe ich allerdings folgende Erklärung gefunden: Das Problem scheint mir zu sein, dass ein Eigentümer, der die Instandhaltung sträflich vernachlässigt, normalerweise vom Markt bestraft wird: durch eine Zeihung, durch eine schwächere Marktposition seines Objektes, durch eine sinkende Mietzahlungsbereitschaft und damit durch sinkende Ertragswerte. Nun sind nicht alle Bestände von Finanzinvestoren

problematisch. Bei den schwierigen Beständen handelt es sich oftmals um die städtebaulichen Sünden der Vergangenheit. Dort haben wir heute diese Probleme. Da haben wir uns einerseits selbst ein Problem ans Bein gebunden, indem wir diese Siedlungen so gebaut haben. Wir haben uns aber auch noch ein zweites Problem ans Bein gebunden. Dort leben nämlich, wie wir von Herrn von Grünberg gehört haben, 75 bis 80 % SGB-II-Empfänger, deren Kosten der Unterkunft aus öffentlichen Mitteln bezahlt werden. Damit setzen wir die Marktverhältnisse insofern außer Kraft, als dass eine sinkende Instandhaltung nicht mehr zwingend zu einer sinkenden Mietzahlungsbereitschaft führt. Beispielsweise werden Bestände für 6,30 € vermietet, für die man auf dem freien Markt vielleicht 4,30 € erzielen könnte. Daher hat der Investor und Eigentümer keinen Schaden, wenn er die Instandhaltung zurückfährt und die Wohnqualität sinken lässt, weil das nicht regelmäßig überprüft wird und im Moment auch nicht regelmäßig überprüft werden kann.

Aus meiner Sicht wäre ein Ansatzpunkt, dort hineinzugrätschen, und zwar nicht nur bei der Neuvermietung, sondern vor allen Dingen auch durch eine Überprüfung der laufenden Mietverhältnisse. Nun bin ich kein Jurist und weiß nicht, wie es geht. Weil mir als ökonomisch denkendem Praktiker bekannt ist, wie Investoren arbeiten und auf welche Signale sie reagieren, weiß ich aber, dass ihre Ertragswerte massiv sinken und dass ein möglicher Verkauf gefährdet ist, wenn die Mietzahlungsbereitschaft des Staates für diese Bestände zurückgeht. Darauf würden die Investoren reagieren. Wenn man das durchsetzen könnte, hätte es eine hohe Ausstrahlung auf diesen Investorentyp. Damit würde man das Geschäftsmodell Hartz IV, wie wir es heute bezeichnen, massiv gefährden und von dessen Nachahmung ein Stück weit abraten.

Nun komme ich zu meinem eigentlichen Thema, den wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften und der Dülkener Entwicklungs AG als einem vielleicht zu fördernden Modell. Leider sind die beiden eingeladenen Referenten zum Thema „wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften“ nicht anwesend. Ich hatte mich ein bisschen auf eine Arbeitsteilung verlassen, auf die ich jetzt nicht zurückgreifen kann. Lassen Sie mich deswegen einige wesentliche Punkte kurz aus meiner Sicht zusammenfassen.

Dass die Einführung eines wISG-Gesetzes in Anlehnung an das bestehende ISG-Gesetz im gewünschten Maß zur Disziplinierung von Finanzinvestoren beitragen kann, glaube ich nicht, und zwar aus zwei Gründen nicht.

Erstens. Beim ISG-Gesetz geht es im Kern um Gemeinschaftsmaßnahmen im Quartier und nicht um eine Instandhaltungspflicht in den individuellen Beständen des Finanzinvestors als Eigentümer. Da haben wir also ein systematisches Problem. Bei ISG-Maßnahmen handelt es sich um Gemeinschaftsmaßnahmen und nicht um individuelle, betriebswirtschaftlich wirksame Maßnahmen des Investors. Dafür ist er auch in einer ISG selbst zuständig.

Zweitens. Nach meinem Gefühl – da muss ich mich wiederum entschuldigen; ich bin immer noch kein Jurist – würden wir uns eine Menge Verfahrensprobleme ans Bein binden, wenn wir eine ISG-Satzung vor Ort so schnüren wollten, dass wir damit einen Finanzinvestor über den Gebietszuschnitt und das Maßnahmenpaket so majorisieren, dass er keine Chance hat, sich zu wehren. Ich glaube, dass die Verwaltungs-

gerichte das nicht mitmachen würden. Schließlich muss vernünftig begründet sein, wie der Gebietszuschnitt ist, wie die Maßnahmen sachlich passend in den Gebietszuschnitt gehören und wie die Finanzierung aus den Wirkungszusammenhängen der Maßnahmen heraus sachgerecht zu verteilen ist. Alles das ist Gegenstand einer möglichen verwaltungsgerichtlichen Überprüfung der entsprechenden Satzungen. Ich kann mir nur schwer – allenfalls in Ausnahmefällen – vorstellen, dass die Gebietszuschnitte und Maßnahmenpakete so sind, dass das funktionieren wird.

Das andere Thema, das sich mir in den letzten Jahren meiner praktischen und wissenschaftlichen Arbeit sehr eingebrannt hat, setzt viel breiter an. Wir haben es auch in Nordrhein-Westfalen zunehmend – noch mehr als bisher – mit Gebieten und Quartieren zu tun, die eine schwierige ökonomische und wohnungswirtschaftliche Perspektive haben. In diesen Gebieten gibt es natürlich auch Verwahrlosungsprozesse und einzelne Immobilien, die problematisch sind. Sie haben aber eine andere Ausgangssituation. Dort handelt es sich um eine kleinteilige Eigentümerschaft. Viele Eigentümer sind verunsichert, weil sie keine klare ökonomische Perspektive haben. Andere – alte Eigentümer oder Eigentümer aus Süddeutschland, die eine Immobilie in Dortmund besitzen – sind schlichtweg überfordert. Verschiedene Gründe führen also dazu, dass die Instandhaltung zurückgefahren wird, dass partiell Verwahrlosung auftritt, dass es insgesamt zu einer Verschlechterung des Investitionsklimas und parallel zu einer Verschlechterung des städtebaulichen Erscheinungsbildes kommt und dass somit eine kollektive Investitionszurückhaltung bzw. Investitionslethargie entsteht. Ich glaube zwar, dass ein entsprechendes ISG-Gesetz hier einen günstigen Rahmen bieten könnte, denke aber nicht, dass so etwas, wenn es existieren würde, vielfach zur Anwendung käme. Die Eigentümer, die wir auch begleitet haben, legen nämlich sehr viel Wert auf Freiwilligkeit und auf schnell zu erzielende Erfolge, auch wenn diese Erfolge manchmal nur marginal sind. Sie würden ihre Energie kaum in Verfahrensfragen stecken, die mit der Herbeiführung eines Satzungsbeschlusses nach ISG-Gesetz notwendigerweise verbunden wären.

Insofern täten wir zwar gut daran, die Prozesse der quartiersbezogenen Selbstorganisation von Bewohnern und Eigentümern zu unterstützen, weil diese Zusammenarbeit vor Ort auch wieder Perspektiven für die Quartiere und damit ein verbessertes Investitionsklima erzeugen kann. In diesem Zusammenhang geht es aber mehr darum, die Eigentümer- und Quartierszusammenarbeit organisatorisch zu unterstützen und auch solide Rahmenbedingungen für das kommunale Handeln schaffen. Die Selbstorganisation stößt dort nämlich schnell an Grenzen. Eine Zeit lang war Nordrhein-Westfalen hier einmal Vorreiter; denn aus dem Modellvorhaben wISG ist das Beratungsnetzwerk IdEE – Innovation durch Einzeleigentümer – entstanden. Dort war der Grundgedanke, dass man vor Ort aus den beteiligten Berufsverbänden heraus Unterstützungsnetzwerke für die quartiersbezogene Selbstorganisation von Eigentümern entwickelt. Dieser vernünftige Gedanke wurde hier verfolgt. Mein Wunsch an das Land NRW ist, dass man diesen Ansatz noch einmal aufgreift und dieses Thema wieder stärker besetzt. Im Moment erntet der Bund die Früchte der nordrhein-westfälischen Vorarbeit, indem er diesen Ansatz mit eigenen Modellvorhaben weiterentwickelt.

Lassen Sie mich zum Schluss noch etwas zur Dülkener Entwicklungs AG und zur Ölberg eG aus Wuppertal – ich nenne beide immer in einem Atemzug – sagen. Dort sind aus einer solchen quartiersbezogenen Eigentümerzusammenarbeit oder auch aus einem quartiersbezogenen Engagement von Einzelpersonen Unternehmen entstanden – im ersten Fall eine Aktengesellschaft, im zweiten Fall eine Genossenschaft –, die sich nicht renditeorientiert – natürlich müssen sie am Ende auch eine schwarze Null in der Bilanz haben, weil es Unternehmen sind; sie handeln aber nicht renditeorientiert – darum kümmern, alte, verwahrloste Immobilien aufzukaufen und sachgerecht zu sanieren. Während die Ölberg eG sie anschließend im Bestand behält, verkauft die Dülkener Entwicklungs AG sie zügig wieder, um Liquidität für neue Projekte zu haben. Das sind tolle Vorbilder.

Im Fall der Dülkener Entwicklungs AG ist es sogar gelungen, im Wege des Aktienverkaufs eine Bürgeraktie zu etablieren, an der sich bislang 200 oder 300 Bürger aus Dülken beteiligt haben. Herr Fleuth, der Gründer und Initiator, erklärt mit einer gewissen Überzeugung, die Kapitalbeteiligung sei kein Problem; auf diesem Weg ließe sich noch mehr Kapital aus der Bürgerschaft mobilisieren. Er sagt natürlich sehr wohl: Man darf die Leute auch nicht überstrapazieren. Wir haben ihnen eine Sparbuch-Rendite versprochen und haben ihnen die Möglichkeit gegeben, etwas für ihren Stadtteil zu tun. – Das ist ein interessanter Mix, der sicher auch in andere Bereiche übertragbar wäre.

Allerdings drohen beide Modelle im Moment ein Stück weit zu scheitern oder laufen etwas ins Leere, weil auch sie überfordert sind, ihr Geschäft zu stemmen und aus der ehrenamtlichen Struktur heraus das nötige Wachstum zu generieren. Da wäre eine Unterstützung erforderlich. Mir schwebt im Moment eine Art Patenschaftsmodell vor. Man könnte hier natürlich auch an Bürgschaften und derartige Formen denken. Mir schweben aber auch Patenschaftsmodelle vor, in deren Rahmen kommunale Wohnungsunternehmen, andere kommunale Gesellschaften und sonstige sozial orientierte Unternehmen in den einzelnen Städten bei der Geschäftsführung und bei der Kapitalbereitstellung Schützenhilfe leisten und helfen, solche Modelle aus der Taufe zu heben. Das halte ich für einen weiteren interessanten und förderungswürdigen Ansatz, um die quartiersbezogene Eigentümerarbeit und damit auch das quartiersbezogene Investitionsklima nach vorne zu bringen.

Uwe Greff (GLS Bank): Herzlichen Dank für die Einladung. – Soweit mir bekannt ist, hat Herr Prof. Schäfer aus Stuttgart hier schon einmal den Markt der nachhaltigen Geldanlage dargestellt. Weil Sie das sicherlich im Wesentlichen noch in Erinnerung haben, wiederhole ich es jetzt nicht, damit Sie sich dann auf die wesentlichen Fragen konzentrieren können.

Ich gehe davon aus, dass Sie auch keine Erklärungen zu Rechtsfragen – wie gestaltet man bestimmte Nachhaltigkeitsfonds? – benötigen, sondern viel stärker daran interessiert sind, auf Grundlage einer 40-jährigen Erfahrung geschildert zu bekommen: Wer sind eigentlich die Menschen, die andere Gesichtspunkte haben als rein finanzielle, wenn sie über die Anlage ihres Kapitals nachdenken? Welches Potenzial liegt

grundsätzlich darin? Und welches Potenzial kann man hier im kommunalen Bereich nutzen?

Lassen Sie mich meine Ausführungen dazu in zwei Kategorien einteilen. Im ersten Schritt werde ich erläutern, mit welchen Intentionen diese Menschen oder Institutionen im Augenblick unterwegs sind, und im zweiten Schritt auf fünf Kategorien unterschiedlicher Geldbesitzer schauen, die auch ganz unterschiedliche Bedürfnisse haben.

Im Tableau steht vor meinem Namen: Nachhaltigkeitsfonds. Das Thema „Nachhaltigkeit“ hat sehr vielfältige Ausprägungen. Wenn man es heutzutage mit Investitionen beim Bauen verbindet, geht es in der Regel nur um nachhaltiges Bauen und Energieeffizienz. Soziale Fragen, die dort ebenfalls eine Rolle spielen, werden in der Diskussion aber meistens nicht berücksichtigt.

Viel interessanter ist, dass heute – sowohl im Bereich von Versicherungen als auch im Bereich von Stiftungen – über das sogenannte Impact Investment diskutiert wird, also über die Frage, welche Wirkung man mit seiner Vermögensanlage entfaltet, und zwar nicht nur hinsichtlich der zu erzielenden Erträge, sondern vor allem in Bezug darauf, was tatsächlich vor Ort an den einzelnen Stellen auf der sozialen und gesellschaftlichen Ebene passiert. Noch einen Schritt weiter gehen in der Zwischenzeit vor allen Dingen einige Stiftungen, die unter dem Begriff des Mission Related Investments sogar folgende Frage stellen: Wie können wir durch unsere Vermögensanlage unsere satzungsmäßigen Zwecke unterstützen? – Wir begrüßen es sehr, dass diese Diskussion jetzt angestoßen worden ist. Sie spielt sich auch nicht nur in einem engen Spezialzirkel ab. Selbst große Stiftungen wie die Vodafone-Stiftung und die Eberhard-von-Kuenheim-Stiftung, die nicht unbedingt dem engsten Kreis der Nachhaltigkeitsinvestoren zuzuordnen sind, beschäftigen sich damit.

Dieser Diskussion haben sich die Versicherungen und Stiftungen selbstverständlich aus einem ganz bestimmten Grund geöffnet. Weil sie für Geldanlagen bei Banken heute nur noch Zinsen zwischen 0,5 und 1 % bekommen, fragen sie sich natürlich, wie sie ihre satzungsmäßigen Ziele erfüllen können. Sie suchen alle auch eine Möglichkeit, ihr Kapital in Immobilien, vor allen Dingen Wohnimmobilien, anzulegen. Jetzt muss man aber unterscheiden, welchen Bedarf die einzelnen Investorengruppen haben.

Erstens. Bei den Investmentfonds – Stichwort: Nachhaltigkeitsfonds – geht es aufgrund der aufsichtsrechtlichen Vorgaben vor allen Dingen um Wertpapierinvestitionen. Ein großes Problem ist die mangelnde Transparenz bei der Refinanzierung, sofern sie über Wertpapiere erfolgt. Wenn Sie heute einen Pfandbrief kaufen, wissen Sie nicht, was damit passiert und wo Ihr Geld genau investiert worden ist. Wir haben einen Riesenbedarf. Da liegen riesige Summen, die investiert werden könnten, wenn offengelegt würde, wohin diese Mittel gehen und was damit geschieht.

Zweitens. Bei Versicherungen und Pensionskassen ist der Bedarf genauso. Allerdings haben sie aufgrund der aufsichtsrechtlichen Vorgaben oder ihrer Rentenzusagen in der Regel einen etwas höheren Zinsbedarf. Heute brauchen sie, je nach Ver-

sicherungsgesellschaft, mindestens 3 bis 4 % Zinsen, um die Rentenansprüche zu erfüllen.

Drittens. Stiftungen sind eine ganz große Sache. Allerdings wollen die wenigsten Stiftungen Immobilien besitzen. Die meisten Stiftungen möchten zwar unter sozialen Gesichtspunkten in Immobilien investieren – aber bitte mit einem Partner, der für sie die notwendigen Leistungen erbringt und ihnen die entsprechenden Strukturen zur Verfügung stellt.

Viertens. Das wichtige Thema „Wohnprojekte“ eignet sich nicht nur für die Genossenschaften, die Herr Kuhnert eben angesprochen hat. In Nordrhein-Westfalen gibt es ein großes Netzwerk unterschiedlichster Formen. Das ist oftmals sehr kleinteilig. Nach unserer Erfahrung wird komplett unterschätzt, wie viel Kapital auf diesem Wege zur Verfügung steht und wie viele Geldanleger bereit sind, sich in den unterschiedlichsten Formen zu engagieren.

Fünftens. Ganz außen vor bleiben Privatpersonen. Allein die sogenannten Nachhaltigkeitsbanken haben heute etwa 500.000 Kunden in Deutschland. Diese Kunden haben Kapitalanlagebedarf. Sie kaufen aber keine Wohnungen. Vielmehr brauchen sie Partner, die das machen, die sie mit ins Boot holen und die ihnen die entsprechenden Möglichkeiten geben.

Eines der großen Probleme ist, dass diese potenziellen Investoren bei allen Ausschreibungen und Verkäufen meistens nicht zum Zuge kommen können, weil das Zeitfenster viel zu klein ist. Denn wenn ich nicht nur nach rein finanziellen Gesichtspunkten analysiere, ob der Bestand irgendeinen Wert hat und welchen Ertrag ich erziele, sondern wenn mich soziale und andere Fragen bewegen, die ich berücksichtigen will, oder wenn ich sogar zunächst einmal entsprechende Vehikel konstruieren muss, ob es nun eine Genossenschaft oder sonst etwas ist, kann ich nicht mithalten, wenn am Markt ein Zeitraum von 30 Tagen, acht Wochen oder drei Monaten angesagt ist und ich im Wettbewerb stehe. Ich habe immer einen deutlich größeren Vorlauf.

Selbst wenn man nicht die Erwartung hat, dass die entsprechenden Formen durch begünstigte Preise gestützt werden, sondern tatsächlich Marktpreise gezahlt werden, funktioniert das Ganze nur, wenn derjenige, der den Wohnungsbestand abgeben will, das größte Interesse daran hat, was weiter mit den Beständen passiert. Das Inhaltliche muss an erster Stelle stehen. Der zu erzielende Preis darf erst an zweiter Stelle kommen. Sonst werden auch in Zukunft alle Institutionen, die auf diesem Wege gerne Geld zur Verfügung stellen wollen, ein grundsätzliches Problem haben. Unabhängig davon, dass sie zeitlich gar nicht mithalten können, funktioniert das Ganze nicht, wenn die Intention ist, maximalen Ertrag zu erzielen.

Auf der anderen Seite heißt das aber: Es gibt tatsächlich riesige Summen, mit denen man etwas bewegen kann. An einigen Beispielen kann man das auch sehen. Ich nenne hier nur die Millionenbeträge, die bei bestimmten Wohnungsgenossenschaften in Freiburg zusammengekommen sind. Da liegt aus unserer Sicht auch in Nordrhein-Westfalen ein Riesenpotenzial.

Prof. Dr. Rolf Heyer (NRW.URBAN): Der Flächenpool ist entwickelt worden als Instrument, Brachflächen zu aktivieren, und zwar auf der Basis von Kooperation mit Kommune und Eigentümern. Dieses Prinzip lässt sich natürlich auch auf Wohnungsbestände übertragen – allerdings nicht auf die Wohnungsbestände von Großeigentümern, sondern auf die kritischen Bestände im Quartier, die Herr Faller und andere schon genannt haben.

Vor 40 Jahren hatten wir schon einmal eine ähnliche Situation. 1971 wurde das Städtebauförderungsgesetz verabschiedet, das später in das Baugesetzbuch aufgenommen worden ist. Seinerzeit hatten wir auch Quartiere mit Schrottimmobilien. Die damaligen Probleme hatten aber einen anderen Hintergrund und beruhten nicht darauf, dass die Immobilien von Investoren aufgekauft wurden oder dass die Eigentümer nicht mehr handlungsfähig waren. Aus meiner Sicht ist das Problem ein wohnungsbaupolitisches; es ist ein immobilienpolitisches. Es gibt aber auch ein städtebaupolitisches Instrument. Meines Erachtens brauchen wir kein wISG-Gesetz und kein neues ISG-Gesetz. Wir können auch mit dem Instrument des Baugesetzbuchs, des besonderen Städtebaurechts, Probleme im Quartier lösen. Ich plädiere also für eine Anwendung des Sanierungsrechts und für die Schaffung von Sanierungsgebieten in diesen Quartieren.

Wir haben das gerade für die Stadt Gelsenkirchen untersucht und für ein Problemgebiet in Gelsenkirchen eine Empfehlung vorgelegt und entsprechende Handlungsschritte empfohlen, wie in einem Quartier, in dem es Schrottimmobilien bzw. verwahrloste Immobilien gibt, und zwar aus ganz unterschiedlichen Gründen, mit dem normalen Städtebaurecht, mit dem Sanierungsrecht, vorgegangen werden kann.

Dazu gehört allerdings ein weiteres Instrument. Das Sanierungsrecht in der alten Form reicht nicht aus. Man muss auch in der Lage sein, über eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft oder, wie jetzt in Gelsenkirchen, über eine neu gegründete Gesellschaft für Stadterneuerung beispielhaft in die Quartiere hineinzugehen und die eine oder andere Sanierung und Aktivierung auch einmal vorbildlich zu machen.

Herr Greff hat darauf hingewiesen, dass es dafür Geld gibt. Wir diskutieren über lokale Stadtentwicklungsfonds. Wir diskutieren mit Stiftungen, die bereit sind, in solche Quartiere mit hineinzugehen und als Startinvestoren zur Verfügung zu stehen, zum Beispiel mit den Montag-Stiftungen aus Bonn.

Um die Einzeleigentümer zu organisieren und um in Quartieren wie in Dülken zu einer besseren Professionalisierung zu kommen, brauchen wir aber auch eine neue und bessere Ausrichtung von Wohnungsbauunternehmen. Ich kann mir durchaus vorstellen, dass lokale Wohnungsbauunternehmen ein zusätzliches Geschäftsfeld entwickeln, das darin besteht, dass sie nicht ortsnahen Eigentümern Angebote machen – in der Bestandspflege, in der Vermietung und in der Modernisierung oder energetischen Erneuerung. Das kann für unsere kommunalen und regionalen Wohnungsbauunternehmen in Zukunft ein gutes Geschäftsfeld sein. Wenn sie dann noch zusammen mit den lokalen Sparkassen oder mit der GLS Bank und ähnlichen Banken für den einzelnen Investor taktile, begreifbare und vorzeigbare Finanzierungsinstrumente schaffen, wird es an der Finanzierung nicht scheitern.

Wir haben mit dem Flächenpool ein Instrument entwickelt, das vor der Schwelle von Satzung und Aktivitäten der Kommune ist. Dieses Instrument setzt auf Kooperation. Es würde mir großen Spaß machen, einmal auszuprobieren, ob man bei Einzeleigentümern im Quartier auch damit zurande kommt, ob man also die Probleme, die dort manchmal auftreten, mit Moderation, mit Aufklärung, aber auch mit Bindung, also über Kooperationsmodelle, gelöst bekommt.

Dabei denke ich nicht an die Großinvestoren. Was sie betrifft, kann das Sanierungsrecht dann, wenn sie ihre Immobilien vernachlässigen, durchaus ein Lösungsansatz sein. In diesem Rahmen hat man nämlich auch bodenordnungsrechtliche Möglichkeiten, entsprechend aktiv zu werden. Sie gehen über die Möglichkeiten, die man nach dem Baugesetzbuch mit Baugeboten und Ähnlichem hat, weit hinaus und reichen bis hin zur Enteignung. Und ich habe kein Problem damit – das habe ich der Stellungnahme von Herrn Stür heute Morgen entnommen –, diese Missstände aufzudecken. Natürlich können wir im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung für eine Sanierungssatzung auch die städtebaulichen Missstände feststellen.

Daher plädiere ich dafür, eine neue Organisation der alten Instrumente zu schaffen, neue Partnerschaften einzugehen und das eine oder andere auch als Modellversuch auszuprobieren.

Vorsitzende Daniela Schneckenburger: Herzlichen Dank. – Nun kommen wir zur Frage- und Antwortrunde.

Bernhard von Grünberg (SPD): Es gab viele interessante Anregungen. – Dass Geld eigentlich vorhanden ist, ist auch meine Erfahrung. Wir müssen aber organisieren, dass es auch in der Wohnungswirtschaft ankommt. Deswegen ist meine erste Frage: Wie sieht es eigentlich mit den Sparkassenverbänden und den Sparkassen aus? Warum organisieren sie vor Ort nicht mehr Geld? Zum Beispiel in der Bürgerschaft meiner Stadt gibt es nämlich durchaus ein Bewusstsein, zu sagen: Ich bin auch für gute soziale Verhältnisse in meiner Stadt; deswegen bin ich auch bereit, dort etwas zu investieren, statt zusätzlichen Acker im Amazonasbecken zu kaufen. – Warum wird das nicht organisiert?

Meine zweite Frage lautet: Warum können nicht – unabhängig von Genossenschaften – Wohnungsbaugesellschaften in diese Lücke hineingehen und versuchen, in der Bürgerschaft Geld für den Neubau, aber auch für den Ankauf von Wohnungen zu beschaffen? Schließlich ist man als große Wohnungsbaugesellschaft diejenige, die dann zuschlagen kann. Wenn ein Objekt erst einmal zum Verkauf steht, wird es schwierig sein – darauf hat Herr Greff zu Recht hingewiesen –, noch einen Fonds aufzulegen. Warum kann das eine Wohnungsbaugesellschaft in einer Kommune nicht im Vorfeld machen und versuchen, in der Bürgerschaft Geld zu sammeln, damit bestimmte Dinge in der Stadt zu günstigen Bedingungen realisiert werden können? Und wie hilft eigentlich die Sparkassenorganisation dabei? Denn diese Institutionen haben vor Ort den Kontakt zu ihren Kunden. Ich habe immer das Gefühl, dass sie so etwas nicht angehen, weil da möglicherweise die Gebühren nicht so hoch sind. –

Weil heute keine Vertreter der Sparkassenverbände anwesend sind, bitte ich Herrn Greff und Herrn Suhlrie, meine Fragen zu beantworten.

Bernhard Schemmer (CDU): Herr Heyer, Sie haben erwähnt, dass Sie in Gelsenkirchen in einem Bereich versuchen, über das Sanierungsrecht voranzukommen. Mit welchen Eigentümerstrukturen haben Sie es dort zu tun?

Dr. Hans-Dieter Krupinski: Ich würde da gerne anschließen. Herr Heyer, Sie haben dankenswerterweise die Anwendung des Sanierungsrechts hier einmal herausgearbeitet. Nun kommen Sie aus dem alten Geschäftsbereich der LEG, wenn ich das richtig in Erinnerung habe, und kennen auch die Kosten, die mit der Anwendung des Sanierungsrechts verbunden sind. Daher möchte ich Sie fragen: Ist das wirklich ein Instrument zur Lösung des Mengenproblems der Wohnungsbestände der Finanzinvestoren? Oder kann so etwas nur in ausgewählten schwierigen Fällen praktiziert werden?

Dietrich Suhlrie (NRW.BANK): Herr von Grünberg, ich fühle mich außerstande, zu den Geschäftsüberlegungen der Sparkassen Auskunft zu geben, weil wir nicht Mitglied der Sparkassenverbände sind.

(Bernhard von Grünberg [SPD]: Sie könnten das als Landesbank doch auch organisieren!)

– Aufgrund unserer gesetzlichen Grundlagen ist das nicht zulässig. Uns ist es nicht gestattet, ins Marktgeschehen einzugreifen. Vor allem dürfen wir auch keine Anlagen annehmen.

Jan Kuhnert (KUB Kommunal- und Unternehmensberatung): Herr von Grünberg, ich würde Sie gerne auf die zweite finanzielle Säule vor Ort, nämlich die genossenschaftlichen Volks- und Raiffeisenbanken, aufmerksam machen. Diese haben ebenfalls eine sehr starke örtliche Verankerung und könnten in diesem Feld, vielleicht über die DG HYP als zentralem Ansprechpartner, möglicherweise auch mobilisiert werden.

Uwe Greff (GLS Bank): Herr von Grünberg, Sie haben gefragt, ob man nicht erst Geld einsammeln und dann loslegen kann. Aus meiner Sicht ist dies das übliche Verfahren; so agieren die meisten Finanzinvestoren. Genau das machen wir nicht; denn genau das wollen die Menschen auch nicht. Sie möchten nicht, dass irgendwo ein Pool von Geld geschaffen wird, mit dem irgendwann nach bestimmten Kriterien irgendetwas gemacht wird. Wir erleben es so, dass die Menschen umso begeisterungsfähiger sind – dann sind sie auch bereit, auf der finanziellen Ebene Kompromisse zu machen –, je konkreter und deutlicher das Ganze ist. Deswegen ist das von mir geschilderte Zeitproblem immer da. Man begeistert die Menschen nur dann, wenn man etwas Konkretes hat. Wenn man einfach nur Geld einsammeln will, kann man sie nicht begeistern.

Prof. Dr. Rolf Heyer (NRW.URBAN): Herr von Grünberg, aus meiner persönlichen Erfahrung weiß ich, dass die Sparkasse Essen so etwas schon einmal getan hat. Sie hat für ein besonderes immobilienwirtschaftliches Problem, dessen Lösung im städtischen Interesse lag, ein Sparkassen-Zertifikat aufgelegt. Dieses Zertifikat, das nur für diese Investition ausgegeben wurde, war zwei Mal überzeichnet. Es gibt also Beispiele dafür, dass man dies für eine bestimmte Problemlage durchaus machen kann. Das bestärkt mich – offensichtlich gemeinsam mit der GLS Bank – in der Einschätzung: Das muss sehr konkret sein. Das muss begreifbar sein. Das muss anfassbar sein. Das muss auch der Familie zeigbar sein. Man muss am Sonntag mit seinem Enkel dahin gehen können.

Herr Schemmer, wir haben in Gelsenkirchen 186 Einzelobjekte, von denen der größte Teil im Einzeleigentum ist. Es geht vom Einfamilienhaus bis zum Zwölffamilienhaus. Dort befinden sich auch Eigentumswohnungen. Natürlich gibt es auch Großigentümer, und zwar die Kirche und andere, aber keine Eigentümer, die Finanzinvestoren sind.

Herr Krupinski, bei der Anwendung des Sanierungsrechts muss man natürlich immer den Nutzen und die Kosten gegeneinander abwägen. Ich halte das Sanierungsrecht für ein Instrument für Probleme auf Quartiersebene. Ich glaube nicht, dass es ein Instrument ist, das man – in dem Bewusstsein, damit handlungsfähig zu sein – gegen vernachlässigte Bestände von Großinvestoren einsetzen sollte. Man könnte es aber einmal einsetzen, weil es der Kommune bestimmte Handlungsoptionen eröffnet. Sie muss sie ja nicht vollziehen, kann aber einmal mit den Waffen drohen. Das sollte man – unter Berücksichtigung der Frage von Nutzen und Kosten – durchaus einmal abwägen und überlegen, wie man eine Waffengleichheit herstellen kann, um mit dem Investor, der möglicherweise etwas verfallen lässt, in die Diskussion zu kommen.

Aus meiner Sicht kann man aber auf der Quartiersebene die Schrittfolge versuchen, das Sanierungsrecht anzuwenden, und zwar unter Umständen auch ohne die bodenordnungsrechtlich durchsetzbaren Dinge. Das, was Kosten auslöst, ist die Bodenordnung. Wenn ich sie nicht habe, sondern im Sanierungsrecht kooperativ arbeite – das wäre eine Parallele zum Flächenpool –, komme ich mit weniger Kosten aus. Man muss aber auch darauf achten, dass man im Zweifelsfall die gutwilligen Eigentümer, die mitwirken wollen, nicht dadurch kompromittiert, dass man sie dann hinten herunterfallen lässt, weil diejenigen, die nicht mitwirken, am Ende die Belohnung bekommen. Damit sollte man unbedingt sauber umgehen. Deswegen muss man unter Umständen auch einmal eine Sanierungssatzung mit bodenordnerischen Maßnahmen durchsetzen.

Bernhard Faller (Quaestio – Forschung & Beratung): Herr von Grünberg, ähnlich wie Herr Heyer kann ich von einem Beispiel in Dortmund berichten. Dort hat die Sparkasse eine zweckgebundene Großspende an die Stiftung Soziale Stadt weitergereicht, um mit diesem Geld erste Problemimmobilien in der Nordstadt aufzukaufen, die dann von einem sozialen Beschäftigungsträger saniert werden. Es existiert eine Vorvereinbarung, dass das kommunale Wohnungsunternehmen diese Immobilien anschließend übernimmt, sodass die Stiftung wieder Liquidität hat, um neue Probleme

mimmobilien aufzukaufen. Das ist im Moment angedacht. Da sitzt die Sparkasse auch mit im Boot.

Das generelle Problem kann man aber nicht nur an Sparkassen oder Raiffeisenbanken festmachen. Aus unterschiedlichen Bereichen können wir gesellschaftliches Engagement akquirieren, also Engagement, bei dem Kapital fließt, an das keine große Renditeerwartung geknüpft ist. Das ist ja die Kernaufgabe. Da können wir Dinge gangbar machen, die unter normalen Marktbedingungen im Moment nicht gangbar sind. Das kann auch der Umgang mit Problemimmobilien sein. Im Moment ist das noch schwierig; denn dieses Themenfeld ist in den Kommunen noch nicht so platziert, dass die gesellschaftlichen Akteure angesprochen werden könnten. Hier stehen wir am Anfang. Da können wir mehr tun, glaube ich. In entsprechenden Diskussionsprozessen, in denen vor Ort Stiftungen, Sparkassen und andere Unternehmen im Rahmen ihrer CSR-Strategien angesprochen werden und in einen Dialog darüber eingebunden werden, wie sie Stadtentwicklungsprozesse unterstützen können, wie sie in Quartieren der Sozialen Stadt hilfreich wirken können und wie sie ihre momentanen Unterstützungsaktivitäten, die oft sehr kurzfristig orientiert sind, in längerfristige Strategien einbinden können, sehe ich durchaus eine Chance. Das setzt aber eine intensive Kommunikation vor Ort voraus.

Hinweisen will ich in diesem Zusammenhang darauf, dass sich der Bund dieses Themenfeld auch zu eigen gemacht hat und unter der Überschrift „Unternehmen und Stiftungen für die soziale Quartiersentwicklung“ sieben Modellvorhaben fördern wird. Dort soll genau dies vor Ort passieren. Die Kommunen sind aufgefordert, Netzwerke von CSR-engagierten Unternehmen und Stiftungen zu bilden, sie auf Fragen der Stadtentwicklung zu lenken und zu schauen, was man aus diesem Kontext mobilisieren kann. Ich glaube, dass das nicht von jetzt auf gleich gelingen kann. Man muss sich dort langsam hineinarbeiten, damit man diese Kräfte mobilisiert bekommt.

Prof. Dr. Rolf Heyer (NRW.URBAN): Gestatten Sie mir noch eine Ergänzung aus den Diskussionen, die wir mit verschiedenen Stiftungen zu diesem Thema geführt haben. Die Stiftungen sehen sich nicht in der Lage – ich sage das jetzt einmal ganz krass –, Sterbehilfe zu leisten. Wenn ein Quartier schon daniederliegt, ist das kein Thema mehr für Initialkapital oder für die Initiativen von bürgerschaftlichem Engagement. Die Stiftungen sind bereit, in Quartiere zu gehen, die auf der Kippe stehen und bei denen auch die Chance besteht, örtliches Kapital dadurch zum Mitmachen anzuregen. Das halte ich auch für ganz wichtig, weil wir das Ganze so im Vorfeld abfangen und damit spätere staatliche Investitionen verhindern.

Das heißt: Wir brauchen bei Quartieren, die jetzt in einer kritischen Phase ist, bürgerschaftliches Engagement auf breiter Basis, vielleicht angeregt durch solche Stiftungen oder durch Spenden von Banken oder wie auch immer. Dann müssen wir dort hinterher nicht mit Städtebauförderungsmitteln oder Wohnungsbaumitteln eingreifen. In diesem Fall reicht viel an Mobilisierung, an Initiativen und an Professionalisierung aus. Darauf will ich noch einmal hinweisen. Vielerorts scheitert das Ganze einfach daran, dass es dort niemanden gibt, der sich kümmert. Das muss man auch

organisieren. So etwas ist ein Job für Büros, aber auch für Sanierungsträger und Entwicklungsgesellschaften.

Vorsitzende Daniela Schneckenburger: Vielen Dank. – Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen zum Block 3, Förderinstrumente. Damit haben wir das Ende dieser Anhörung erreicht. Ein schriftliches Protokoll der Anhörung wird bald zur Verfügung stehen. Ich danke Ihnen allen für Ihre Mitarbeit am heutigen Tag und für die interessante Debatte. – Die Sitzung ist geschlossen.

gez. Daniela Schneckenburger
Vorsitzende

20.11.2012/22.11.2012

50