

20.03.2013

Entschließungsantrag

der Fraktion der PIRATEN

zum Abschlussbericht der Enquete-Kommission I „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW, Drucksache 16/2299

I. Der Landtag stellt fest:

Der Landtag unterstützt grundsätzlich die gemeinsamen, von den Fraktionen in der Enquete-Kommission erarbeiteten Handlungsempfehlungen. Sie bilden eine Grundlage zur Lösung der in der Kommission aufgeworfenen Probleme und Fragestellungen und eröffnen so eine Perspektive für den stärkeren Schutz von Mieterrechten, der Verbesserung der kommunalen Handlungsfähigkeit und der Wieder- bzw. Weiterentwicklung einer gemeinnützig orientierten Wohnungswirtschaft.

Dennoch ist es notwendig, auf Grundlage der detaillierten Handlungsvorschläge, die im Kommissionsbericht (vgl. Kapitel VI.) aufgeführt werden, einige wichtige Handlungsempfehlungen zu konkretisieren bzw. zu ergänzen, wo diese in den Empfehlungen der Kommission fehlen.

II. Der Landtag fordert die Landesregierung auf:

1. Die von der Enquetekommission unterbreiteten Handlungsempfehlungen im Dialog mit den jeweiligen Akteuren zeitnah umzusetzen und dem zuständigen Fachausschuss halbjährig über die erreichten Fortschritte zu berichten.

Darüber hinaus:

2. Im Rahmen der geforderten Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG NRW) soll
 - a. nicht nur eine Evaluierung der Zweckentfremdungsverordnung und der diesbezüglich bestehenden Satzungsbestimmung erfolgen. Vielmehr soll dem Vorschlag der Sachverständigen der Enquetekommission gefolgt werden, der eine präzisere Überarbeitung vorschlägt:

Datum des Originals: 20.03.2013/Ausgegeben: 20.03.2013

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

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

§ 40 Abs. 4 sollte wie folgt formuliert werden:

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

- b. sich der „Evaluation über die Qualität der Effizienz der freiwilligen Selbstaufgabe“ (bei der Wohnungsaufsicht) eine unmittelbare Prüfung anschließen, wie die Wohnungsaufsicht als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung erfolgen kann. Auch in diesem Punkt soll dem Vorschlag der Sachverständigen der Enquetekommission gefolgt werden:

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

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

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

3. Eine zeitnahe Überarbeitung der derzeitigen Kündigungssperrfristverordnung durchzuführen.

Hier ist zu empfehlen, dass künftig nicht nur die allgemeine „Angespanntheit“ des Wohnungsmarkts einer Gemeinde als Kriterium für eine erweiterte, landesseitige Kündigungssperrfrist zählt, sondern eine differenziertere, ggf. kleinteiligere Betrachtung innerhalb der Gemeinde angestrebt wird.

4. Eine Bundesratsinitiative einzubringen, die sich mit der Ausgestaltung einer „Neuen Gemeinnützigkeit“ befasst.

Basierend auf den Erkenntnissen der Kommissionsarbeit wird deutlich, dass die Abschaffung der früheren Wohnungsgemeinnützigkeit eine nicht unwesentliche Grundlage für den späteren Verkauf großer, ehemals öffentlicher oder industrieverbundener Wohnungsbestände war. Insofern ist hierin ein Faktor zu sehen, der zu dem verstärkten Auftreten von Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in Deutschland und den damit verbundenen Konsequenzen geführt hat.

In der Entwicklung eines gesetzlichen Rahmens für eine dem Gemeinwohl verbundene und verpflichtete Wohnungswirtschaft, der neben klaren Regelungen und Bindungen auch entsprechende (steuerliche) Förderungen beinhaltet, sieht die Fraktion einen wesentlichen perspektivischen Schritt zu einer sozialorientierten und nachhaltigen Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten.

5. Nach einer vorherigen juristischen und fachlichen Prüfung, über die dem zuständigen Ausschuss Bericht zu erstatten ist, eine Bundesratsinitiative einzubringen, die Änderungen im Bereich des BauGB zum Ziel hat und v.a. folgende Punkten avisiert:

- a. Beim Vorkaufsrecht der Kommunen nach § 24 und § 25 BauGB in Verbindung mit § 471 BGB soll geprüft werden, ob dieses auch im Falle einer Zwangsvollstreckung oder Insolvenz weiterhin bestehen bleiben kann.
 - b. Ebenso zu prüfen ist in diesem Zusammenhang, wie die Voraussetzungen der Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert verbessert werden können.
 - c. Außerdem soll die Möglichkeit erörtert werden, ob für die Intervention bei einzelnen Verkaufsvorgängen das Vorkaufsrecht auch außerhalb von satzungsmäßig festgelegten Gebieten ausgeübt werden kann.
 - d. In Bezug auf § 177 BauGB ist zu prüfen, ob bei Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten eine Umkehr der Beweislast in Bezug auf bauliche Mängel und die wirtschaftliche Zumutbarkeit möglich ist und der Verbesserung Anwendung des Instruments durch die Kommunen dienlich ist.
 - e. Das Rückbau- und Entsigelungsgebot nach § 179 BauGB soll dahingehend überprüft werden, ob einerseits eine Umwandlung des Duldungsgebots in eine Beseitigungspflicht mit Kostenlast seitens des Grundstückseigentümers möglich ist. Andererseits sollte erörtert werden, ob im Rahmen des Anordnungsverfahren zeitgleich auch das Entschädigungsverfahren vollzogen werden kann, um Verfahrensunsicherheiten zu minimieren und den Kommunen eine Abschätzung der selbst zu tragenden Kosten vorab zu ermöglichen.
6. Eine Bundesratsinitiative zur Bildung von Instandhaltungsrücklagen im freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau zu prüfen. Dabei ist der Vorschlag der Sachverständigen der Enquetekommission zu berücksichtigen:
- „Zur Vermeidung von weiteren Fehlentwicklungen im vernachlässigten Wohnungsbestand, die im Wesentlichen durch Weiterverkäufe verschärft werden, sollte daher die Bildung von Instandhaltungsrücklagen für Wohngebäude oder/und Wirtschaftseinheiten¹ nach deren Veräußerung im BGB geregelt werden. Durch die gesetzliche Regelung in Anlehnung an das WEG wird sichergestellt, dass die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung von Wohngebäuden notwendigen baulichen Investitionen im erforderlichen Umfang durchgeführt werden können.“*

Dr. Joachim Paul
Monika Pieper
Olaf Wegner

und Fraktion

¹ *Hierfür muss noch ein geeigneter Schwellenwert entwickelt werden, damit sich die Regelung auf größere, gefährdete Immobilienbestände beschränkt.