

Wohnungspotential im Bestand nutzen!

Die Diskussion um die Schaffung von Wohnraum bezieht sich bislang ausschliesslich auf den Neubau von Wohnungen und dem partiellen Umbau von nicht mehr nachgefragten Büroimmobilien.

Wir von der Stadtteilgruppe Gröpelingen sehen angesichts des Leerstands von Bestandswohnungen in unserem Stadtteil aber noch deutliches Potential bei bereits vorhandenen Wohngebäuden. Die Aktivierung dieser Potentiale könnte zudem eher als der Neubau zu mietgünstigen Wohnungen führen und entspricht zudem im besonderen Maße dem grünen Politikansatz von Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung. Evtl. ist auch eine Verknüpfung mit arbeitsmarkt- und sozialpolitischen Ansätzen möglich, was dann einen integrierten Ansatz zur Stadteilaufwertung leisten würde.

Nachstehend wollen wir unsere Vorstellung durch praktische Beispiele von Leerständen erläutern. Dabei sind es wirklich nur Beispiele aus unserem Stadtteil – wenn man es stadtweit betrachtet, dann dürfte die Summe an möglichen Wohnungen erheblich sein und die Nutzung von Wohnungspotentialen im Bestand ist somit kein Randthema.

Kategorie: „**Aktive Hilfestellung und Beratung des Eigentümers**“ – Gröpelinger Heerstr. 370:



Der ehemalige Schleckermarkt im Erdgeschoss steht seit der Insolvenz der Ladenkette leer. Es gibt nur 3 Klingelschilder für die Wohnungen am Haus – davon ist eine nicht hinterlegt. Wenn dort nur 2 oder 3 Wohnungen sind, müssten diese ziemlich groß sein. U. E. gibt es dort eine Unternutzung. Eigentümerin soll eine ältere Dame sein, die im Haus wohnt.

Lösung: Erkennbar werden nicht alle leerstehenden Wohnungen für Flüchtlingsunterkünfte gemeldet. Gerade ältere Eigentümer könnten überfordert sein. Hier muss eine **aktive Kontaktaufnahme** erfolgen. Evtl. muss die Beratung dahin gehen, dass eine Vermietung, Betriebskostenabrechnung etc. auch durch eine Wohnungsverwaltung durchgeführt werden kann.

Kategorie: „**Eigentümerfindung, Beratung, Renovierung**“ Eckhaus Karl-Bröger Str. / Am Mühlenberg:



Dieses große Haus steht seit vielen Jahren leer. Besitzer soll ein älteres Ehepaar sein. Ein Kontaktversuch unsererseits mit einer Nachricht an der Eingangstür wurde nicht beantwortet. Nachbarn wünschen sich die Wiedernutzung. Ggü. werden Gebäude durch die Bremer Straffälligenhilfe und für ein Frauenwohnprojekt genutzt.

Lösung: Auch hier muss eine aktive Ansprache erfolgen, wobei in diesem Fall der Eigentümer unbekannt ist und das öffentliche Interesse zur Auskunft des Grundbuchamts geltend gemacht werden muss. Diese und andere Gebäude könnten systematisch durch Stadtteilrunden o.ä. zwischen z. B. den Stadtteilbeiräten und einer zuständigen Stelle (Bau-Sozialressort?) gefunden werden. Wenn keine Eigenmittel zur Renovierung vorhanden sind, könnte ein Hausinstandsetzungsfond einspringen.

Im Stadtteil selbst hatten wir ursprünglich geplant, im Wege des Integrierten Entwicklungskonzeptes Gröpelingen 2014 – 2020 möglichst rasch ein **Bauinformations-/Vermietungsbüro** einzurichten, das u.a. diese Aufgabe übernehmen könnte. Leider scheint das nicht möglich zu sein. Gedanke dabei:

Potenzielle Vermieter sind

- a) durch bestehenden Sanierungsstau mit Finanzierungsgrenzen, mangelndem Überblick über Förderungen, Kredite etc. oder
- b) durch mangelnde Erfahrung bzw. altersbedingt mit Vermietungen, Verträgen überfordert und lassen Immobilien lieber leerstehen.

Stadtteilbezogene Bauinformations- und Vermietungsbüros als Verbindung zwischen den Potentialen in den Stadtteilen sowie den Ressorts Bau und Soziales könnten die Detailkenntnisse aus dem Stadtteil bezüglich leerstehender Immobilien mit den übergeordneten Kenntnissen der beiden Ressorts zusammenführen und effektiver als bisher Wohnräume akquirieren. Zu klären wäre auch, inwieweit Eigentümerorganisationen wie Haus & Grund einbezogen werden könnten.

Kategorie „Leerstand“- Johann-Kühn-Str. 3 oder Gröpelinger Heerstr. / Königsberger Str. 2:



Johann-Kühn Str 3: Dieses Haus wurde vermutlich zur übermäßigen Zimmervermietung genutzt und ist von der Bauaufsicht geschlossen worden. Seitdem Leerstand. Kein Auftauchen in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Eigentümer unbekannt.

Gröpelinger Heerstr. / Königsberger Str. 2: Hier hat es einen größeren Brandschaden mit Feuerwehrleitereinsatz etc. gegeben. Einige Notreparaturen wurden durchgeführt – aber das Haus steht offenbar trotzdem leer und ist ggf. nicht bewohnbar.

Lösung: Vermutlich sind die aktuellen Eigentümer wirtschaftlich nicht in der Lage die Häuser wieder zur Wohnnutzung herzurichten. Steht kein gesamtes Zwangsversteigerungsverfahren an und will der Eigentümer nicht verkaufen, so ändert sich am Zustand jahrzehntelang nichts. Ist ein Zwangsversteigerungsverfahren für das Gesamtgebäude absehbar, kann sich dieses trotzdem über mehrere Jahre strecken – das ist insbesondere bei größeren Immobilien in der aktuellen Lage nicht akzeptabel. Hier könnte das Modell Hausinstandsetzungsfond einspringen:

Hausinstandsetzungsfond - ein erfolgversprechendes Modell, um „großes Kapital“ mit verstreut liegenden kleineren sanierungsbedürftigen Immobilien in Verbindung zu bringen:

Es gibt einen Kapitalgeber. Z. B. die Bremer Aufbau Bank, Städtebaufördermittel (in Bayern www.ortschaftmitte.de als rechtlich möglich eingestuft) oder einen privaten Geldgeber.

- Kapitalgeber und Eigentümer treffen eine Vereinbarung – ggf. grundbuchrechtlich abgesichert. Organisiert von einer dazwischen geschalteten kleinen Beratungsstelle, die auch die Immobilien ausfindig macht, Gespräche führt, die Verträge erstellt und den Kapitalfluss verwaltet.
- Das betreffende Objekt wird saniert, vermietet, die Mieteinnahmen gehen ganz oder teilweise bis zum Erreichen des Sanierungsbetrages (+ ggf. die Beratungskosten) an den Kapitalgeber. Anschließend gehen die Mieteinnahmen wieder voll an den Eigentümer.
- Auf Sicht verringert sich das Fondkapital nicht. Der Eigentümer bleibt Eigentümer und kommt durch den zeitweisen Abtritt der Miete zu einem renovierten Objekt.
- Durch die Integration von arbeitsmarktpolitischen Ansätzen oder Anforderungen an die ausführenden Baubetriebe könnte zu der Stadtteilaufwertung noch ein Qualifizierungs- und Beschäftigungseffekt hinzukommen. Ergo ein Win-Win-Win—Projekt.

Kategorie: „**Bewusster Leerstand aus unbekanntem Grund**“: Gröpelinger Heerstr. 204 oder Bremerhavener Str. 261 und 257



Wohnungen über der Gewerbeimmobilie: Leerstand aus unbekanntem Grund – eine Verbindung zur benachbarten Brandimmobilie ist nicht erkennbar.

Bremerhavener Str. 257/261: Der Eigentümer besitzt mehrere Häuser im Stadtteil, kündigt den Mietern und lässt die Häuser anschließend bewusst leerstehen.

Lösung: Es muss in letzter Konsequenz über gesetzgeberische Maßnahmen gegen das Leerstehen von Wohnungen nachgedacht werden. In einigen Bundesländern bzw. Großstädten gibt es bereits **Wohnungsleerstandsgesetze** – bzw. Verordnungen. Diese sehen ab einer bestimmten Leerstandsdauer eine kommunale Leerstandsabgabe oder die Zwangsvermietung vor. Im letzteren Fall also keine rechtlich unzulässige Enteignung, sondern im öffentlichen Interesse die Durchführung der Vermietung durch die Kommune mit angemessener Mietzahlung an den Eigentümer.