

A3 Anträge

Antragsteller*in: Dieter Steinfeld

Art. 14 Grundgesetz auch in Bremen umsetzen Wohnraumleerstand einer Nutzung zuführen

1 Wir wollen große Grün- und Erholungsflächen in Bremen und auch kleinflächige
2 Grünanlagen in den Stadtteilen erhalten. Trotzdem brauchen wir angemessenen
3 Wohnraum für BremerInnen und ihre Kinder und Enkel wie auch für Zugezogene. Auch
4 sollten wir Menschen, die in Bremen arbeiten und im Umland wohnen, zumindest ein
5 Wohnangebot machen können, um umweltschädliche Pendlerverkehre in unserer Stadt
6 zu reduzieren.

7 Da darf es nicht sein, das bereits bebaute Flächen teilweise jahrzehntelang
8 leerstehen. Es gibt bislang keine Übersicht der Baubehörde über dieses Potential
9 und daher wird angenommen, es gäbe es nicht. Wer aber mit offenen Augen durch
10 die Stadt geht, der wird feststellen, dass der Leerstand dringend mehr
11 Aufmerksamkeit erfordert. Auch deshalb, weil hier Wohnraum viel schneller als
12 mit der zeitaufwändigen Ausweisung neuer Bebauungsgebiete geschaffen werden kann
13 und die städtische Infrastruktur i.d.R. bereits vorhanden ist.

14 Die LMV beschließt daher mit sofortigen Umsetzungsauftrag:

- 15 1. Die Stadt Bremen richtet eine aktiv am Wohnungsmarkt auftretende
16 Beratungsstelle ein, die Eigentümern Hilfestellung bei der Wohnnutzung
17 ihrer Immobilie bietet und Vermietungshindernisse beseitigt. Das kann z.
18 B. die Vermittlung einer Wohnungsverwaltung sein, die Vermittlung einer
19 Sanierungsberatung, die Information über Fördermöglichkeiten z.B. der KfW,
20 ggf. die Finanzierung einer Sanierung etwa durch einen noch
21 einzurichtenden revolvingierenden Hausinstandsetzungsfonds der Bremer
22 Aufbaubank.
- 23 2. Erlass eines rechtlichen Regelung gegen Wohnungsleerstand in Anlehnung an
24 entsprechende Regelungen in anderen Städten bzw. Bundesländern. Z. B. die
25 Ende 2015 erlassene Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZwEVS) in Stuttgart,
26 die auf das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) in Baden-
27 Württemberg aufbaut.
- 28 3. Zu prüfen, welche rechtlichen Möglichkeiten es gibt, Grundstücke wie z.B.
29 Baulücken, die baurechtlich für den Wohnungsbau vorgesehen sind, aber vom
30 Eigentümer nicht bebaut werden, mit einer Bauverpflichtung zu versehen.
31 Ziel muss auch hier sein, das eine der Stadtgesellschaft dienende Nutzung
32 erreicht wird.

Begründung

Erläuterung:

Es findet kein Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht statt. Es wird lediglich Artikel 14 GG umgesetzt, der besagt, das Eigentum verpflichtet und dem Wohl der Allgemeinheit dienen soll. Somit wird ein bisher nicht erfolgter, aber in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte notwendiger Gesetzesvollzug durchgeführt.

Die vorgeschaltete Einrichtung einer Beratungsstelle soll zudem erreichen, dass die Festsetzung von Ordnungsstrafen erst gar nicht notwendig wird. Es bedarf allerdings des Rechtsrahmens im Hintergrund, damit die Beratungsstelle nicht als „Papiertiger“ wahrgenommen wird.

In der Koalitionsvereinbarung 2015-2019 steht ab Zeile 1652 zudem: „Es stehen in vielen Häusern und Gebäuden trotz großem Wohnungsbedarf potenzielle Wohnräume leer. Diese Potenziale wollen wir mit geeigneten Instrumenten und verstärkter Ansprache der Eigentümer verfügbar machen.“

Die 2015 in Kraft getretene Regelung in Stuttgart definiert die Zweckentfremdung u.a. wenn Wohnraum...

- a) länger als 6 Monate leer steht,
- b) durch bauliche Veränderung für eine Wohnnutzung nicht mehr geeignet ist,
- c) beseitigt wird (Abbruch).

Die Bestimmungen sehen z. B. vor, dass eine Zweckentfremdung nicht vorliegt, wenn der Wohnraum vom Markt z. B. aufgrund seiner Lage nachweislich nicht mehr angenommen wird.

Ausnahmen sind auch möglich, wenn z. B. Wohnraum in eine notwendige soziale Einrichtung umgewandelt werden soll. Zweitwohnsitze sind nicht betroffen.

In Stuttgart ist eine Regelung aufgenommen worden, dass keine Zweckentfremdung vorliegt, wenn eine vor der Vermietung notwendige Sanierung objektiv soviel Kosten verursacht, dass sie über einen Zeitraum von 10 Jahren nicht über Mieterträge refinanziert werden kann. Das dürfte in der Praxis dazu führen, dass lange Zeit leerstehende Immobilien wegen Unwirtschaftlichkeit nicht unter die Regelung fallen und läuft somit dem eigentlichen Zweck der Satzung entgegen. Daher sollte diese Regelung in Bremen unbedingt entfallen.

Verstöße gegen die Satzung können auf zweierlei Weise beantwortet werden:

- Duldung des Leerstandes mit dem Erlass eines Ausgleichsbetrages in der Höhe, wie er für die Schaffung von Wohnraum an anderer Stelle im Stadtteil eintritt. Also z. B. die Zahlung eines monatlichen Ausgleichsbetrages in Anlehnung an das von der Stadtgemeinde akzeptierte Mietniveau im jeweiligen Stadtteil. Im Durchschnitt wären das ca. 6,50 Euro je qm Wohnfläche. Also kein symbolisches Ordnungsgeld, sondern ein Ordnungsgeld, das geeignet ist, den Missstand auch zu beheben.
- Erlass eines Bußgelds von bis zu 50.000 Euro, das bei fortwährender Zuwiderhandlung auch mehrmals festgesetzt werden kann.

Antragsteller*innen

Bernd Schwertfeger; Anne Hölting; Christof Schäffer; Jens Hirschberg; Karsten Seidel; Petra Fritsche-Ejemole; Reinhold Koch; und weitere; Thomas Schäfer; Carsten Werner