

Betreff:

Leerstand von Wohnraum - Alles nur Einzelfälle?

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

16.12.2020

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

16.12.2020

Status

Ö

Sachverhalt:

Die Stadt Braunschweig hat gemeinsam mit den bekannten Akteuren im Rahmen des Bündnisses für Wohnen ein kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig aufgestellt, das der Rat der Stadt Braunschweig beschlossen hat. Eine erste Evaluierung dieses Konzeptes erfolgte dieses Jahr. Im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten werden die dort beschlossenen Maßnahmen inzwischen umgesetzt, u. a.

- der Ankauf von Besetzungsrechten, Einrichtung einer zentralen Stelle für Wohnraumhilfe
- der Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen und damit verbundene Modernisierungsmaßnahmen, kommunales Wohnrauförderungsprogramm
- die Schaffung von Wohnraum mit Belegungs- und Mietpreisbindungen durch Neubau (Quote)

Zur Anfrage 20-14933 der Fraktion DIE LINKE im Rat der Stadt nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 1. und 3.

Die benannten Leerstände sind der Verwaltung bis auf den Fall Korfesstraße nicht bekannt.

Wie die Beispiele belegen, gelangen Leerstände nur zufällig und in seltenen Fällen der Verwaltung zur Kenntnis. Daran würde auch die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung nichts ändern.

Wie bereits anlässlich der Änderung des NZwEWG in 2019 geprüft, würde der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Braunschweig zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand, sowohl in der Ermittlung und Überwachung von Leerständen als auch in der Nachverfolgung und Durchsetzung der Anordnungen führen.

Für diese zusätzlichen Verwaltungsaufgaben würden Personalressourcen gebunden, die an anderer Stelle benötigt werden. Zudem wird die Durchsetzbarkeit von Anordnungen zur Behebung des Leerstandes als gering angesehen. Aufwand und Wirkung einer Zweckentfremdungssatzung stünden in keinem sinnvollen Verhältnis zueinander.

Vor dem Hintergrund, dass die Problematik von Ferienwohnungen in Braunschweig im Gesamtkontext der Wohnraumversorgung keine wesentliche Problemlage darstellt und die Leerstandsproblematik nur geringe Ausmaße einnimmt, wird eine Zweckentfremdungssatzung für Braunschweig nicht als zielführend angesehen.

Unabhängig von der regelmäßig fehlenden Kenntnis des Leerstandes besteht im Wesentlichen die Möglichkeit der wiederholten, zur Sanierung auffordernden Nachfrage bei den Eigentümern bzw. Bauherren, wie bspw. beim Bauvorhaben in der Korfesstraße.

Dementsprechend hat die Verwaltung seit Mitte 2019 bei der Eigentümerin des Gebäudekomplexes mehrfach auf Fertigstellung der Umbaumaßnahmen und Vermietung der Wohnungen gedrängt. Die Möglichkeit von Teilabnahmen und Teilinbetriebnahmen ist ausführlich in Schreiben, Telefonaten und einem persönlichen Gespräch beim Unterzeichner dargestellt worden. Der ursprünglich für Ende 2019 in Aussicht gestellte Abschluss der Umbaumaßnahmen ist dabei immer wieder unter Verweis auf Probleme mit der Beauftragung von Baufirmen verschoben worden, aber selbstverständlich wird die Verwaltung weiterhin auf eine kurzfristige Vermietung der Immobilie drängen. Ein vergleichbar hartnäckiges Vorgehen wird auch künftig bei größeren Leerständen genutzt werden. Dagegen gibt es keine baurechtlichen Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Nutzungsaufnahme, da der Leerstand kein baurechtswidriger Zustand ist.

Auch auf der Basis einer möglichen Zweckentfremdungssatzung wäre nicht zu erwarten, dass die Wohnungen dem Wohnungsmarkt früher zur Verfügung gestanden hätten. Die Phase bis zur Wahrnehmung eines solchen Missstandes würde sich überhaupt nicht verkürzen. Die Anordnung und Durchsetzung der Vermietung wird sich regelmäßig als schwierig und langwierig erweisen, wenn Eigentümer – wie hier – betriebswirtschaftlich kaum nachvollziehbare Entscheidungen treffen, andererseits aber auch Hinderungsgründe nennen, die nicht ohne Weiteres widerlegt werden können.

Die benannten Beispiele zeigen deutlich auf, dass Leerstände überwiegend in sanierungs- oder mindestens renovierungsbedürftigen Gebäuden bestehen. In diesen Fällen wird der Eigentümer sich regelmäßig auf deren Notwendigkeit, verbunden mit wirtschaftlichen, evtl. auch sozialen, Problemen der Umsetzung berufen, was angesichts des grundgesetzlichen Eigentumsschutzes eine kurzfristige Durchsetzung mit Mitteln des Verwaltungszwangs zweifelhaft werden lässt.

Statistische Zahlen zum Phänomen „Leerstand“ gibt es nicht. Eine derartige Erfassung scheitert an grundsätzlichen datenschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. Erwägungen (vgl. Diskussion um die Volkszählung). Die Städte haben - wie beschrieben - nur geringe rechtliche Einflussmöglichkeiten, private Eigentümer von nicht gefördertem Wohnraum zu bewegen, den Leerstand zu beenden. Bei gefördertem Wohnraum ist dies anders:

Geförderte Wohnungen unterliegen dem Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG). Gemäß § 10 Abs. 1 NWoFG darf geförderter Mietwohnraum nicht zu anderen Zwecken als zur Vermietung als Wohnraum genutzt werden und nicht länger als 3 Monate leer stehen. Die Stadt Braunschweig kann eine Ausnahme hiervon genehmigen, wenn z.B. eine Vermietung aufgrund einer Sanierung nicht sofort möglich ist. Etwaige Leerstände bei gebundenen Wohnraum werden von der Verwaltung überwacht.

Grundsätzlich belegen nicht alle Leerstände ein Marktversagen. Leerstand und anschließende Sanierung gehören zum normalen Lebenszyklus einer Immobilie dazu. So sind in den letzten Jahren auch problematische Immobilien saniert oder zu Wohnraum umgewandelt worden, z.B. die Bunker am Madamenweg und in der Kaiserstraße, weil sich die entstehenden Kosten am Markt refinanzieren lassen. Die Ausweisung von Flächen für den Geschosswohnungsbau mit einer Quote für den sozialen Wohnungsbau sorgt ebenfalls für marktkonforme Entlastungen des Wohnungsmarktes.

Zu 2.

Bei der genannten Zahl handelt es sich um eine statistisch geschätzte Größe, die sich zum einen aus dem Zensus 2011, zum anderen aus den jährlichen Daten größerer Wohnungsunternehmen herleitet. Eine Zuordnung zu konkreten Leerständen ist nicht möglich. Dazu die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose: „... *Insgesamt ist der Leerstand in Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren zurückgegangen. Bei zehn Wohnungsunternehmen, die rd. 20*

Prozent des Wohnungsangebotes von Braunschweig umfassen, standen 2016 gemäß städtischer Statistik rd. 1,2 Prozent aller Wohnungen leer. Zehn Jahre zuvor lag die Leerstandsquote noch bei 5,6 Prozent. Am häufigsten von Leerstand betroffen sind dabei sehr kleine Wohnungen bis 40 m² (rd. 2,2 % Leerstand), bei Wohnungen ab 75 m² liegt die Leerstandsquote bei unter einem Prozent. Die Leerstandsquote von 1,2 Prozent im Jahr 2016 wurde von der Stadt für das Jahr 2017 ebenfalls bestätigt. Ein Teil dieses Leerstands ist zudem nicht marktbedingt, sondern auf Verzögerungen bei Modernisierungen und Sanierungen zurückzuführen (Quelle: Stadt Braunschweig)“.

Allgemein fachlich anerkannte Zielgröße für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist eine Leerstandsquote von 1- 3 %. Nur so können Wohnungswechsel/Umzüge überhaupt physisch realisiert werden. Insofern fehlt der Stadt Braunschweig - neben der fehlenden Information, wo Leerstände existieren - die Handlungsgrundlage.

Leuer

Anlage/n:

Keine