



Vorlage Nr. 22-O-26-0049

Tagesordnungspunkt 9

der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Mainz-Kostheim am 1. Juni 2022

Wohnraumzweckentfremdung in Mainz-Kostheim (AUF)

Antrag der AUF-Fraktion:

Der Ortsbeirat möge beschließen:

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden wird um Auskunft gebeten, welche Maßnahmen die Stadt gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum ergriffen hat bzw. zu ergreifen gedenkt.

Dabei bittet der Ortsbeirat insbesondere um Stellungnahme zu den folgenden Punkten:

1. Ist der Stadt bekannt, wie viele Wohnungen und gewerbliche Liegenschaften in Mainz-Kostheim schon länger als 6 Monate leer stehen?
2. Welche Möglichkeiten hat die Stadt, diese Leerstände zu erheben?
3. Welche Aktivitäten im Bereich der Beratung und Vermittlung existieren bzw. sind geplant, um bekannte Leerstände einer Vermietung zuzuführen?
4. An welche städtische Stelle können sich Vermieter wenden, die Beratungsbedarf haben?
5. Welche rechtlichen Spielräume hat und nutzt die Gemeinde, nachdem in Hessen im Jahr 2004 das Gesetz zur Wohnraumzweckentfremdung außer Kraft gesetzt wurde?
6. Welche Möglichkeiten sieht die Gemeinde für die Verhängung von Buß- und Ordnungsgeldern? Befürwortet die Stadt eine entsprechende Landesverordnung?
7. Welche Möglichkeiten hat die Stadt - zum Beispiel über den Hessischen Städtetag - sich für eine Veränderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen einzusetzen?

Begründung:

Eigentum verpflichtet. Im Sinne des Gemeinwohls sollten Kommunen Leerstände unterbinden und hierdurch dringend benötigten Wohnraum schaffen. So sieht und regelt es das CDU-geführte Land Nordrhein-Westfalen im „Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz vom 23.06.2021) den Umgang mit Leerstand.

§15 Abs. 1:

Wird Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt, so kann die Gemeinde anordnen, dass der Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen ist (Wohnnutzungsgebot).

Auch die Vernichtung von Wohnraum ist gesetzlich untersagt, so heißt es im Gesetz¹

§15 Abs. 2:

Ist Wohnraum entgegen § 12 Absatz 2 so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann die Gemeinde anordnen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt oder ein zumindest gleichwertiger Zustand geschaffen wird (Wiederherstellungsgebot).

Solche rechtlichen Grundlagen zur Zweckentfremdung gibt es in den Bundesländern Bayern, Baden Württemberg, Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Bremen, Brandenburg und Berlin.

Anders Hessen. Hier wurde ein entsprechendes Gesetz im Jahr 2004 außer Kraft gesetzt, eine parlamentarische Initiative der SPD für ein Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum im Jahr 2019 scheiterte. Der Vorschlag² der Sozialdemokraten enthielt u.a. folgenden Vorschlag:

„Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.“

Aktivitäten der Kommunen zur Aktivierung von Wohnraum sind bitter nötig, das gilt auch in Wiesbaden.

Denn: Der Bedarf an Wohnraum ist groß - gleichzeitig verfallen Häuser. Diese schlummernden Reserven zu wecken, ist nicht nur ein soziales und wirtschaftliches Gebot. Es ist gerade in der Zeit des Klimawandels dringend geboten, bei der Schaffung von Wohnraum möglichst wenig Flächen zu verbrauchen. Neubauten verursachen darüber hinaus große Mengen CO₂ für die Herstellung und den Transport von Baumaterialien. Diese Treibhausgase für neue Gebäude zu emittieren, während gleichzeitig nutzbarer Wohnraum leer steht, ist nicht zu rechtfertigen.

Die Maßnahmen der Städte und Gemeinden in Deutschland sind dabei vielfältig: Während die einen auf ordnungspolitische Maßnahmen setzen wie Bußgelder oder auch die Beschlagnahme von Wohnraum, gehen andere Gemeinden andere Wege.

In Baden-Württemberg hat die Landesregierung im Juli 2020 die sog.

Wiedervermietungsprämie eingeführt. Diese Maßnahme unterstützt und belohnt Gemeinden, die durch beratende und vermittelnde Maßnahmen helfen, leerstehenden Wohnraum wieder zu vermieten. Die Prämien werden in der Regel an die Vermieter weitergegeben. Die Bilanz der Landesregierung ist positiv.

In Bayern bemühen sich kommunale Leerstandsmanager um persönliche Kontakte zu den Vermietern und bieten aktiv Unterstützung für die leerstehende Immobilie an, das ist insbesondere für die Erben von alten Häusern sehr hilfreich. Jeder, der nicht weiß, was er mit seiner Immobilie tun soll, kann beim Leerstandsmanagement anrufen und sich dort informieren: Über Nutzungskonzepte, eine Sanierung, deren Kosten und mögliche Zuschüsse aus öffentlicher Hand.

¹

https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_detail?sg=0&menu=0&bes_id=46087&anw_nr=2&aufgehoben=N&det_id=518098

² <https://starweb.hessen.de/cache/DRS/20/0/00170.pdf>

Beschluss Nr. 0084

Der Antrag der AUF-Fraktion wird abgelehnt.

+

+

Verteiler:

1009 z.d.A.

Lauer
Ortsvorsteher