



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Stadtentwicklung,
Planung und Bau -

Tagesordnung I Punkt 5 der öffentlichen Sitzung am 2. Juli 2024

Vorlagen-Nr. 24-F-63-0061

Aktiv gegen Leerstand - Verwaarloste Immobilien mobilisieren! **- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 26.06.2024 -**

Mindestens 50% der Wiesbadener Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens berechtigt, eine Sozialwohnung zu beziehen. Die vorhandenen - es sind nur noch um die 8000 - reichen jedoch bei Weitem nicht aus, um den Bedarf zu decken. Aufgrund der hohen und stetig steigenden Mietpreise in Wiesbaden müssen mehr als die Hälfte der Mieter*innen in Wiesbaden mehr als 30% ihres Einkommens für Wohnkosten (Kaltmiete + Heizung + Nebenkosten) aufwenden. 32,5 % der Mieterhaushalte wenden schon mehr als 40% ihres Einkommens für Wohnkosten auf.

In Wiesbaden stehen von den 146.288 vorhandenen Wohnungen geschätzt 1,7% leer. (Statistisches Jahrbuch 2022 Wiesbaden, S. 59.) Das sind fast 2500 Wohnungen! Real dürfte die Zahl noch deutlich höher liegen.

Der Experte für Bau- und Planungsrecht sowie Kommunalrecht, Rechtsanwalt Dr. Maximilian Dombert, Potsdam, weist Wege auf, wie Kommunen rechtssicher gegen leerstehende und dem Verfall preisgegebene Häuser vorgehen können. Die Gemeinde kann dem Grundstückseigentümer aufgeben, „Missstände oder Mängel an Gebäuden zu beheben, damit diese wieder den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen und durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter entstandene Mängel beseitigt werden.“ (Maximilian Dombert, Kommunal., Juni 2023)

Nach dem Modernisierungs- und Instandhaltungsgebot, Baugesetzbuch, § 177, gibt es in solchen Fällen „Durchgriffsrechte“ für die Kommune.

Im Rahmen der Landesgesetzgebung wurde Ende 2020 § 3 des Hessischen Enteignungs- und Entschädigungsgesetzes (§ 3 HessEnteignG), präzisiert. Demnach kann in solchen Fällen enteignet werden, um soziale Zwecke zu verwirklichen (http://www.lexsoft.de/cgi-bin/lexsoft/justizportal_nrw.cgi?xid=146130,4).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Bau möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) die Definition eines wohnungspolitisch relevanten Begriffs von „Leerstand“, in Abgrenzung von vorübergehenden, sachlich begründeten Leerständen zu erstellen und die Möglichkeit einer Meldepflicht bei länger als sechs Monate dauernden unbegründeten Leerständen zu prüfen.
- 2) die Möglichkeit einer Leerstandsabgabe bei sachlich unbegründeten Leerständen zu prüfen.
- 3) die Frage der „Durchgriffsrechte“ nach § 177 BauGB erneut zu prüfen.
- 4) über den Sachstand zum im Verfall befindlichen Roten Hochhaus im Schelmengraben zu berichten.
- 5) zu prüfen, inwieweit das Ansiedlungsprojekt Die LeAn®-Datenbank (<https://hanauaufladen.jetzt/immobilien-tinder-die-lean-datenbank>) auch für Wohnimmobilien genutzt werden könnte.
- 6) nach Erlass/Inkrafttreten des im Hessischen Koalitionsvertrag angekündigten Zweckentfremdungsverbot die Auswirkungen auf Wiesbaden und die sich daraus ergebenden Optionen dem Ausschuss zu erörtern.

Beschluss Nr. 0055

- I. Ziffer 4) ist durch die mündlichen Ausführungen des Dezernates I durch Aussprache erledigt.
- II. Der Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 26.06.2024 wird in der folgenden Fassung angenommen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) die Definition eines wohnungspolitisch relevanten Begriffs von „Leerstand“, in Abgrenzung von vorübergehenden, sachlich begründeten Leerständen zu erstellen und die Möglichkeit einer Meldepflicht bei länger als *zwei* Monate dauernden unbegründeten Leerständen zu prüfen.
- 2) die Möglichkeit einer Leerstandsabgabe bei sachlich unbegründeten Leerständen zu prüfen.
- 3) die Frage der „Durchgriffsrechte“ nach § 177 BauGB erneut zu prüfen.
- 4) zu prüfen, inwieweit das Ansiedlungsprojekt Die LeAn®-Datenbank (<https://hanauaufladen.jetzt/immobilien-tinder-die-lean-datenbank>) auch für Wohnimmobilien genutzt werden könnte.

- 5) nach Erlass/Inkrafttreten des im Hessischen Koalitionsvertrag angekündigten Zweckentfremdungsverbot die Auswirkungen auf Wiesbaden und die sich daraus ergebenden Optionen dem Ausschuss zu erörtern.

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
mit der Bitte um Kenntnisnahme
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, .07.2024

Christa Gabriel
Vorsitzende

Der Stadtverordnetenvorsteher

Wiesbaden, .07.2024

Dem Magistrat
mit der Bitte um Kenntnisnahme
und weitere Veranlassung

Dr. Gerhard Obermayr
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat
- 16 -

Wiesbaden, .07.2024

Dezernat I
Dezernat V (federführend)
mit der Bitte um Kenntnisnahme zu Ziffer I
und weitere Veranlassung zu Ziffer II

Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister