B&W 1 Schaffung eines Wohnraumschutzgesetzes für Schleswig-Holstein

Gremium:	LAG Bauen und Wohnen
Beschlussdatum:	26.09.2020
Tagesordnungspunkt:	1. Anträge

Antragstext

Schaffung eines Wohnraumschutzgesetzes für Schleswig-Holstein

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN setzt sich in der Regierungskoalition und darüber hinaus für die Schaffung eines Gesetzes, das den Leerstand von Wohn- und Gewerbeimmobilien stark vermindert sowie zum Erhalt und Schutz von Wohnraum ein.

Das Gesetz soll sich dabei an das Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz – HmbWoSchG unter Berücksichtigung HmbGVBl vom 23. Oktober 2018 – anlehnen. Es soll aber auch den Leerstand von Gewerbeimmobilien und denkmalgeschützter Gebäude mit einbeziehen, da auch hier die ungenutzten Gebäude zu einer Verminderung des Wohnraumangebotes, überflüssiger Versiegelung von Flächen sowie Verödung von Ortsteilen beitragen.

<u>Ziel des Gesetzes:</u>

- Vermeidung von Leerstand, z. B. aus Spekulationsgründen
- Erhalt des bestehenden Wohnraums auf einem menschenwürdigen Lebensniveau
- Vermeidung der Zweckentfremdung von Wohnraum
- Regulierung der Vermietung von Wohnraum zu touristischen Zwecken
- Vermeidung von unnötiger Flächenversiegelung
- Förderung von Gemeinwohlorientierter und Gesamtgesellschaftlicher Nutzung von Bestandsgebäuden, etwa bei Leerstand in Innenstädten
- Attraktive Konzepte zur Binnenverdichtung und Sanierung fördern

Beispiele zur Erreichung der Ziele und konkretere Maßnahmen:

- Dem Leerstand durch Umnutzung entgegenwirken.
- Nicht genutzte Flächen entsiegeln.
- Nutzungspflicht und Unterstützung bei der Sanierung für denkmalgeschützte Gebäude, um einen Verfall zu verhindern.
- Die Gemeinde kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.
- Leerstand und Zweckentfremdung als Ordnungswidrigkeit mit einer Strafe einstufen.
- Eine Immobilie darf nicht länger als 6 Monate leer stehen. (Es sei denn es liegt ein triftiger Grund vor, hierfür muss ein Nachweis erbracht werden)
- Bestellung eines Treuhänders für die Durchführung der nötigen Maßnahmen, wenn den Aufforderungen, gemäß dem Gesetz, innerhalb der gesetzten Frist, nicht nachgekommen wird.
- Es müssen Kontrollen stattfinden.
- Ein Abriss darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung erfolgen.
- Einführung einer Leerstandsteuer, diese sollte auch ausgewiesene Bauflächen, die unbebaut bleiben, mit einbeziehen.
- Es bedarf eine Differenzierung für den ländlichen Raum und die Ballungsgebiete. Die besondere Situation für Immobilien in Regionen, in denen keine oder nur eine geringe Nachfrage nach Wohnraum besteht, muss bedacht werden. In diesen Kommunen sollten strukturelle Veränderungen angestrebt werden, um die Region attraktiver zu machen.
- Wirtschaftlichkeit und Zumutbarkeit muss im Einzelfall betrachtet werden.
- Eine Untervermietung einzelner Räume einer Wohnung, die vom Hauptmieter zum Wohnzweck mitgenutzt wird, soll hiervon ausgeschlossen werden.

Ein besonderes Augenmerk soll bei dem zu schaffenden Gesetz auf die Verwaltungsstruktur in Schleswig-Holstein gelegt werden. Das Gesetz soll später auf Kreis-Verwaltungsebene – in Kooperation mit den Kommunen durchgeführt und angewendet werden. Die Kreise sind angehalten Anwohner*innenhinweisen auf Leerstand oder artfremde Wohnraumnutzung nachzugehen und darüber hinaus Stichproben selbst durchzuführen.

Begründung

Es gibt zu wenig bezahlbare Wohnungen. Das viel zu geringe Angebot darf durch Zweckentfremdung jeglicher Art nicht noch weiter verringert werden. Wohnungen, die zweckentfremdet vermietet werden, verhindern, dass diese als dauerhafter Wohnsitz genutzt werden können. Ebenso mindert der Leerstand das mögliche Wohnraumangebot. Eine Aktivierung des vorhandenen Wohnraums würde dazu beitragen die Lücke zu schließen und die Wohnungsnot zu verringern.

Es werden Immobilien zu Wohnzwecken angeboten, die keine Mindeststandards erfüllen. Wenn Standards gesetzlich festgelegt sind (Schimmel frei, Heizung, Fenster, etc.) können die Vermieter mit Auflagen dazu verpflichtet werden die Räume instand zu setzen. Angemessenes Wohnen ist ein Grundrecht, das es als Staatsziel der Regierung zu verwirklichen gilt.

Mit dem geforderten Gesetz soll gleichzeitig auch der Leerstand von Gewerbeobjekten verhindert werden. Um weitere Versiegelungen so gering wie möglich zu halten und Städte nicht durch leerstehende Gebäude veröden zu lassen, müssen die bestehen Gewerbeflächen genutzt und wiederbelebt werden. Oder, wenn ihnen kein anderer Zweck gegeben werden kann, die Flächen entsiegelt werden.

Möglichkeiten einer Umnutzung könnte eine Maßnahme zur Wiederbelebung leerstehender Gewerbeobjekte durch gemeinwohlorientierte Konzepte sein. Wie Wohnraum in alten Industriegebäuden, Tinyhäuser oder Bauwagen auf Gewerbegrundstücken oder Ladengeschäfte als Kindergärten, Nachbarschaftstreffs und Jugendtreffpunkte. Die Experimentierklausel in der neuen Fassung der LBO gibt die Grundlage für neue Nutzungsformen. Hierzu sollen konkrete Fördersysteme für Planungen und Sanierungen entstehen.

Mit häufig nur geringen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen kann Wohnraum erhalten bleiben oder eine Umnutzung für Gewerbeflächen erfolgen. Bevor über die Umnutzung einer Gewerbefläche beschlossen wird, muss aber die Situation betrachtet werden, warum vielleicht ein kleines Ladengeschäft im Quartier leer steht. Denn hierbei ist auch zu beachten, dass es nicht sinnvoll ist, wenn aus allen Ladenflächen im Erdgeschoss Wohnungen werden. In welcher Form eine Umnutzung sinnvoll ist oder ob es nötig ist an anderen Schrauben zu drehen, um ein Objekt wieder zu nutzen, muss von Fall zu Fall in der Kommune entschieden werden. In Form von Bürgerbeteiligung zwecks Abstimmung über die zukünftige Nutzung oder durch persönliches Engagement kann bei der Umgestaltung zur stärkeren Identifikation mit dem eigenen Umfeld beitragen werden.

Unternimmt ein Eigentümer auch nach mehrmaliger Aufforderung nichts gegen den unwürdigen Zustand der Wohnung, die Zweckentfremdung oder den Leerstand, soll die Verfügung über das Objekt an die Stadt fallen, z.B. indem ein Treuhänder eingesetzt wird. Eine Zweckentfremdung oder Vernachlässigung des Bestands muss als Ordnungswidrigkeit eingestuft werden und Strafen zur Folge haben.

In Schleswig-Holstein bedarf es dringend ein Gesetz, das es den Kommunen ermöglicht Bestandsgebäude, die aufgrund von Spekulation oder Zweckentfremdung nicht dem Markt zur Verfügung stehen und somit das knappe Angebot an Wohnraum noch künstlich verstärkt wieder nutzbar gemacht werden. Um dem Wohnungsnotstand entgegenzutreten und Flächenfraß, in diesem Fall ungenutzte versiegelte Flächen, zu vermeiden.

Unterstützer*innen

Dennis Heine; Ann-Kathrin Tranziska (KV Pinneberg); Gerd Weichelt (KV Dithmarschen); Anne-Kathrin Ahsbahs (KV Pinneberg); Susan de Vrée (KV Segeberg); Hans Heinrich Voigt (KV Neumünster); Pamela

Masou (KV Pinneberg); Hildegard Bedarff (KV Pinneberg); Dennis Kuzel (KV Pinneberg); Anja Keller (KV Pinneberg); Jens Kuzel (KV Pinneberg); Mathis Reuß-Hennschen (KV Pinneberg); Kirstin Schiebuhr (KV Pinneberg); Sven Herrmann (KV Pinneberg); Dieter Schott (KV Pinneberg); Mathias Schmitz (KV Pinneberg); Sonja Kindlein (KV Pinneberg); Georg Wilkens (KV Rendsburg-Eckernförde); Klaus-Christian Kalkhoff (KV Rendsburg-Eckernförde); Bianka Ewald (KV Pinneberg); Michael Böckenhauer (KV Ostholstein); Achim Jansen (KV Segeberg) (KV Segeberg); Merlin Michaelis (KV Kiel); Marvin Wölk (KV Steinburg); Kim-Kathrin Lewe (KV Kiel); Regina Klünder (KV Kiel); Luca Brunsch; Anja Halbritter (KV Steinburg); Peter Schüler; Nadine Mai (KV Pinneberg); Jakob Brunken (KV Ostholstein); Robert Wlodarczyk; Gaby Braune KV OH; Margot Böhm; Manfred Sallach (KV Steinburg); Hans-Peter Hopp; Jan Karthäuser (KV Ostholstein); Annette Granzin (KV Ostholstein); Daniel Stephen Kolmorgen (KV Kiel); Axel Flasbarth (KV Lübeck); Andreas Tietze; Stephan Wiese (KV Lübeck); Katja Kuncke (KV Lübeck); Sabine Loof (KV Pinneberg); Arne Langniß (KV Kiel)