



Pilotprojekt für Oberursel
„Gemeinsam für günstigen Wohnraum!
LEERSTAND ADE“

----- **Hilfe statt Bußgeld** -----

Ein Projektentwurf der KLIMALISTE Oberursel

Oktober 2023

Ausgangssituation:

In Deutschland steigt von Jahr zu Jahr der Leerstand im Immobilienbestand immer weiter an. Messbar ist dieser Leerstand auch über die **Anzahl abgemeldeter Stromzähler**.

Das Bauen von neuen Wohnungen soll laut Bundesregierung forciert werden. Die Fläche dazu ist jedoch nicht vorhanden. Entweder müssen **wertvolle Ackerböden** der Landwirtschaft und damit der Produktion von Lebensmitteln entzogen werden, oder es werden Flächen bebaut, die als **Altlasten** gelten, da sie mit Giften kontaminiert sind und vor der Bebauung umfassend saniert werden müssten. Selbst die Innenverdichtung bringt gravierende Probleme mit sich, da durch **Verlust innerstädtischer Grünflächen** die Städte überhitzen. Besonders der Verlust von Grünflächen in Gebieten mit mehrstöckiger Bebauung führt zu einer übermäßigen Hitzebelastung von Menschen, die keinen Garten besitzen.

Allen Grundstücksarten ist eins gemeinsam: **Das Bauen auf ihnen ist nicht günstig**. Günstiger Wohnraum wird deswegen auf absehbare Zeit nicht entstehen. Zudem steigen die Wohnbaukosten aktuell stetig. Allein im vergangenen Jahr 2022 um über 6%.

Gleichzeitig gibt es eine wachsende Anzahl an Wohnungssuchenden (auch in Oberursel). Die erhofften Verlagerungen (raus aus der kleinen Immobilie – rein in den Neubau) schaffen keinen neuen Mietraum, da vielerorts die freiwerdenden Immobilien leer bleiben.

Berichte aus anderen Städten und Kommunen zeigen ein gemischtes Bild.

Die Gründe, die Eigentümer angeben, warum sie sich nicht in der Lage sehen zu vermieten, sind vielfältig:

Von Überforderung älterer Vermieter, von psychischen Hürden, von steuerlichen Hürden u.v.m. ist die Rede. Die Diskussion um Modernisierungszwang, die von interessierter Seite geschürt wurde, hat zum weitgehenden Einbruch der Vermietung von Wohnungen im Bestand geführt.

In Oberursel hat die **Klimaliste** erst kürzlich beim Verteilen von Flyern zum Landtagswahlkampf feststellen müssen, dass grob geschätzt 5-10 % der Wohnungen - auch in den Stadtteilen - unbewohnt sind. Dies wird deutlich an überquellenden oder sogar versiegelten Briefkästen, vermüllten Eingängen, verwahrlosten Höfen oder Gärten.

Da die Gesetzeslage in Hessen nach der Aufhebung des Wohnraumzweckentfremdungsverbotsgesetzes den Kommunen keine rechtliche Handhabe gibt, Leerstand zu sanktionieren, schlägt die **Klimaliste Oberursel** einen anderen Weg vor:

Hilfsangebote statt Bußgelder, sollen Vermieter motivieren ihren Wohnraum an Familien und sonstige Wohnungssuchende zu vermieten.

Im Einzelnen könnte das Projekt folgendermaßen skizziert werden:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt ein Baumatorium für drei Jahre – dieses entlastet den städtischen Haushalt um mehrere Millionen.
2. Die freiwerdende Arbeitskapazität in der Verwaltung (geschätzt zwei ganze Stellen) wird für das Projekt für eine Pilotzeit von drei Jahren eingesetzt.
3. Die Mitarbeiter strukturieren eine „Wohnaufsicht“ nach Berliner oder Hamburger Modell neu.
4. Das Projekt sucht zusätzlich nach Bundes-Fördergeldern (vielleicht mit ehrenamtliche Hilfe).
5. Die Vollzeitkräfte laufen durch Oberursel und suchen nach leerstehenden Wohnungen und Häusern. Sie gleichen die Daten der augenscheinlich leerstehenden Immobilien mit dem **Katasteramt** und mit den **Stromversorgern** ab. Wo liegen Stromzählerabmeldungen vor?
6. Die Eigentümer der leerstehenden Immobilien werden angeschrieben und zum Gespräch eingeladen. Auch große Bauträger sind anzusprechen.
7. Mittels standardisiertem Fragebogen wird Hilfe bei Vermietung bzw. Vermarktung der leerstehenden Immobilie angeboten
 - a. Abfrage, warum die Immobilie leer steht.
 - b. Abfrage, wie lange diese schon leer steht.
 - c. Abfrage, ob Hilfe bei Entrümpelung nach Erbfall, Klärung der Eigentumsverhältnisse, Suche nach neuen Mietern, Suche nach Handwerkern erwünscht wird, Suche nach Steuerberatern oder zertifizierten Immobilienmaklern, die ein Gesamtpaket anbieten könnten. (Stadt übernimmt Entrümpelungskosten? – Überführung von Altmobiliar in Sozialkaufhaus?)

- d. Abfrage, ob Kontaktvermittlung zwischen Wohnungssuchenden und Immobilienbesitzern erwünscht ist. Profilermittlung – an wen würde die Immobilie bevorzugt vermietet / verkauft.
- e. Abfrage, ob ein Mitwohnen nach Umbau / Renovierung erwünscht wird (WG-Alt und Jung. Leistungen, die neue Mieter / Mitwohnende erbringen können?)
- f. Abfrage, ob Hilfe bei der Beantragung von Fördermitteln bei energetischer Sanierung gewünscht wird.
- g. Abfrage, ob Büroraum in Wohnraum umgewandelt werden kann. Gleichzeitig sollte durch Appelle verhindert werden, dass Wohnraum luxussaniert in Büroraum umgewandelt wird.
- h. Es kann zusätzlich erwogen werden, eine oder mehrere städtische Flächen für die Belegung mit Tiny Houses auszuweisen.

Hintergrund-Infos:

- a. Befreiung von der Erbschaftssteuer bei teilgenutzten Immobilien entsprechend der selbst genutzten Quadratmeterzahl ist möglich:
<https://erbschaftssteuer.de/erbschaft/berechnung/steuerbefreiungen/haus-immobilien#:~:text=Das%20bedeutet%3A%20Je%20nach%20Geb%C3%A4udeart,die%20selbstgenutzte%20Wohnung%20steuerfrei%20erben.>
- b. 607.000 Wohneinheiten stehen laut destatista leer in Deutschland:
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/74463/umfrage/wohnungsleerstand-in-deutschland-seit-2001/#:~:text=Zum%20Ende%20des%20Jahres%202021,rund%20607.000%20Einheiten.>
- c. Zahlen aus 2017 wiesen 1,7 Mio leerstehende Wohnungen bundesweit aus
<https://www.demografie-portal.de/DE/Service/Blog/191028-Wohnungsleerstand-in-Deutschland-Wo-sind-die-Herausforderungen-besonders-gross.html>
- d. Zahlen Wohnbaukosten
https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html
plus 6,4% Mehrkosten seit 2022
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/10/PD23_402_61261.html

- e. Umbauordnung: Forderung der Bundesarchitektenkammer:
<https://bak.de/presse/pressemitteilungen/wir-brauchen-eine-umbauordnung/>

Den Fraktionen im Parlament wird folgender gemeinsamer Antrag vorgeschlagen

-----ENTWURF-----

Möglicher Antragstext

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen, ob das Konzept „Gemeinsam für günstigen Wohnraum – Leerstand ade“ umgesetzt werden kann. Es sollen „best practice“ Beispiele aus hessischen Kommunen auf ihre Übertragbarkeit auf Oberursel geprüft werden.

Auch soll geprüft werden, ob eine Wohnraumschutzsatzung oder eine Wohnhilfesatzung erarbeitet und beschlossen werden sollte, nach Düsseldorfer Vorbild

<https://www.hausundgrundddf.de/wohnraumschutzsatzung.html>

jedoch ohne Sanktionskomponente.

Begründung:

Da das Wohnraumzweckentfremdungsverbotsgesetz vor einigen Jahren außer Kraft gesetzt wurde, gibt es in Hessen keine gesetzliche Grundlage, die es ermöglicht, günstigen Wohnraum am Markt zu halten und zu schützen.

Deswegen soll nicht mit Sanktionen sondern mit positiven Angeboten der Anreiz gesetzt werden, leerstehende Immobilien mit Hilfe der Stadt wieder zu vermieten.

Das angehängte Konzept wird Teil der Begründung

Finanzierung:

Durch ein Moratorium für Bebauungspläne werden Personalkapazitäten frei, die im Projekt „Gemeinsam für günstigen Wohnraum – Leerstand ade“ eingesetzt werden können. Außerdem sollen Bundes-Fördermittel beantragt werden, um das Pilotprojekt für eine Laufzeit von mindestens drei Jahren durchzuführen.