

Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE vom 8. November 2012

Leerstehende Immobilien in Bremen

Auf der Webseite www.leerstandsmelder.de sind knapp 400 leerstehende Immobilien in Bremen verzeichnet. Darunter befinden sich viele Mehrfamilienhäuser, die seit drei Jahren und länger leerstehen. Auch die öffentliche Hand besitzt – z. B. über Immobilien Bremen AöR – ungenutzte Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien. In einigen Stadtteilen gibt es enorme Leerstände. Trotzdem ist Leerstand ein stadtweites Phänomen, auch weil es steuerrechtliche Anreize in Form von Abschreibungsmöglichkeiten gibt, Immobilien ungenutzt zu lassen.

In Hamburg gibt es bereits ein Gesetz, das die Zweckentfremdung von Wohnraum verbietet, wozu auch sechsmonatiger Leerstand oder die (Um-)Nutzung als Ferienwohnung gezählt wird (§ 9 Wohnraumschutzgesetz). Aktuell wird an der Elbe die Möglichkeit von Zwangsvermietungen diskutiert.

Wir fragen den Senat:

1. Findet eine systematische Erfassung und Dokumentation der Leerstände statt, und wenn ja, in welcher Form? Falls nicht, ist eine solche geplant?
2. Von welchen Leerständen an Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien geht der Senat zurzeit in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen aus (nominal in Quadratmetern und Leerstandsquote in Prozent sowie Baublock bezogen und straßengenau ausgewiesen)?
3. Welche Wohn-, Büro- und Gewerbeleerstände sind in den einzelnen Stadtteilen in städtischem Besitz und im Besitz von Eigenbetrieben und Beteiligungsgesellschaften (nominal in Quadratmetern und Leerstandsquote in Prozent)?
 - a) Über welchen Zeitraum bestehen diese Leerstände bereits bzw. wie lange beträgt die durchschnittliche Dauer städtischen Immobilienleerstandes?
 - b) Wie haben sich Leerstand und Quadratmeterpreis für Immobilien in städtischem Besitz und im Besitz von Eigenbetrieben und Beteiligungsgesellschaften über die vergangenen fünf Jahren entwickelt oder bereinigt? Welche Entwicklung erwartet der Senat für das kommende Jahr?
4. Wie bewertet der Senat die Problematik leerstehender Immobilien vor dem Hintergrund eines extrem angespannten Wohnungsmarktes, und mit welchen Instrumenten will der Senat diesem Phänomen entgegenwirken?
5. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit, Zweckentfremdung von Immobilien, insbesondere den planmäßigen Leerstand von Wohnraum, gesetzlich zu verbieten, wie es in Hamburg durch das Wohnraumschutzgesetz realisiert wird?

Claudia Bernhard,
Kristina Vogt und Fraktion DIE LINKE

D a z u

Antwort des Senats vom 11. Dezember 2012

Vorbemerkung

Die Wohnungsbaupolitik des Senats hat zum Ziel, Bremen und Bremerhaven als lebenswerte und attraktive Städte zu erhalten und den sozialen Zusammenhalt zu stär-

ken. Dazu ist es u. a. erforderlich, ausreichenden und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und der drohenden Spaltung in arme und reiche Stadtteile entgegenzuwirken. Dafür muss das Wohn- und Lebensumfeld in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen weiter verbessert werden.

Um diese Ziele zu erreichen, hat der Senat der Freien Hansestadt Bremen am 28. August 2012 das Handlungskonzept „Stadtentwicklung durch Soziales Wohnen stärken“ beschlossen. Der darin enthaltene Maßnahmenkatalog beinhaltet folgende Maßnahmen zur Versorgung von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen mit Wohnraum:

- Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Stadt Bremen,
- verbindliche Sozialwohnungsquote beim Verkauf städtischer Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts,
- Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen, insbesondere mit der Gewoba,
- Weiterentwicklung der Wohnraumförderung (ebenfalls beschlossen am 28. August 2012),
- besondere Maßnahmen zur Versorgung von Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind,
- Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestands.

Zusätzlich ist der Abschluss eines Bündnisses für Wohnen geplant, das unter der gemeinsamen Schirmherrschaft des Bürgermeisters und des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr steht. In diesem Rahmen wird die Ausgestaltung der einzelnen oben genannten Programmpunkte von den am Wohnungsmarkt tätigen Akteuren erarbeitet.

1. Findet eine systematische Erfassung und Dokumentation der Leerstände statt, und wenn ja, in welcher Form? Falls nicht, ist eine solche geplant?

Die öffentlichen Gebäude Bremens sind mit Gründung verschiedener Sondervermögen vor ca. zehn Jahren unterschiedlichen Ressorts sowie Aufgabenfeldern zugeordnet worden. Damit ist es Aufgabe jedes Sondervermögens, für seinen Zuständigkeitsbereich nach den jeweiligen Erfordernissen ein Controlling durchzuführen. Von den in dieser Anfrage thematisierten Leerständen ist hauptsächlich das Sondervermögen Immobilien und Technik und in geringem Umfang das Sondervermögen Infrastruktur berührt, deren Gebäudeverwaltung durch die Immobilien Bremen AöR (IB) wahrgenommen wird. Die IB erfasst die Leerstände in ihrem Verwaltungsbestand und Zwischennutzungen von Leerständen quartalsweise und berichtet sie an ihre Aufsichtsressorts und Aufsichtsgremien. Dies betrifft Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien. Bei den Wohnungen des Sondervermögens Immobilien und Technik handelt es sich in der Regel um ehemalige Hausmeisterwohnungen auf Schulgrundstücken.

Bei den in Bremen ansässigen größeren Wohnungsunternehmen gibt es keine nennenswerten Leerstände. Bei der GEWOBA, die im Land Bremen über rd. 40 500 Wohnungen und in der Stadt über rd. 32 000 Wohnungen verfügt, liegt die Leerstandsquote bei unter 1 %. Die Leerstände bei den Wohnungen der anderen Gesellschaften sind nicht nennenswert höher.

Eine Erfassung von Leerständen bei Wohnungen, die sich im privaten Eigentum befinden, findet nur für den Bereich der Sozialwohnungen statt. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben dürfen diese Wohnungen nur so lange leerstehen, wie es zur Durchführung von Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen oder für eine Neuvermietung notwendig ist. Im Falle eines längeren Leerstands setzt die zuständige Wohnungsbehörde Geldleistungen oder Bußgelder fest. Entsprechende Verfahren hat es in den Jahren 2011 und 2012 nicht gegeben. Daraus geht hervor, dass es bei Sozialwohnungen zurzeit keine nennenswerten Leerstände gibt

Eine weitergehende Erfassung ist derzeit nicht geplant.

2. Von welchen Leerständen an Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien geht der Senat zurzeit in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen aus (nominal in Quadratmetern und Leerstandsquote in Prozent sowie Baublock bezogen und straßengenau ausgewiesen)?

3. Welche Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien sind in den einzelnen Stadtteilen in städtischem Besitz und im Besitz von Eigenbetrieben und Beteiligungsgesellschaften (nominal in Quadratmetern und Leerstandsquote in Prozent)?
- Über welchen Zeitraum bestehen diese Leerstände bereits bzw. wie lange beträgt die durchschnittliche Dauer städtischen Immobilienleerstandes?
 - Wie haben sich Leerstand und Quadratmeterpreis für Immobilien in städtischem Besitz oder im Besitz von Eigenbetrieben und Beteiligungsgesellschaften über die vergangenen fünf Jahre entwickelt oder bereinigt? Welche Entwicklung erwartet der Senat für das kommende Jahr?

Nach der aktuellen Berichterstattung der IB per 30. Juni 2012 besteht im Sondervermögen Immobilien und Technik ein Leerstand von rd. 68 000 m² bzw. 4,1 vom Hundert der Mietfläche. Bereinigt um die kaum nutzbare ehemalige Justizvollzugsanstalt im Blockland und um Gebäude, die zum Abriss vorgesehen sind, besteht ein Leerstand von rd. 47 000 m² bzw. 2,8 vom Hundert der Mietfläche. Es handelt sich um diverse Gebäude, die in der beigefügten Übersicht getrennt nach Stadtteilen aufgeführt sind.

Beim Sondervermögen Infrastruktur besteht im dortigen Bestand von ca. 90 Wohnungen ein Leerstand von 24 Wohnungen, von denen 13 bereits zum Abriss ausgeschrieben oder dafür vorgesehen sind. Es handelt sich überwiegend um planungsbetroffene Immobilien, die für Straßen- oder Straßenbahnbau vorgesehen sind und daher nicht mehr vermietet werden können. Einige Wohneinheiten befinden sich in der Vermarktung und werden nach Veräußerung weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden.

Weitergehende Aussagen im Sinne der Fragestellung sind mit vertretbarem Aufwand bzw. mangels Datengrundlage nicht möglich (siehe auch Antwort zu Frage 1).

4. Wie bewertet der Senat die Problematik leerstehender Immobilien vor dem Hintergrund eines extrem angespannten Wohnungsmarktes, und mit welchen Instrumenten will der Senat diesem Phänomen entgegenwirken?

Wie in der Antwort zu Frage 1 dargelegt, gibt es in Bremen keine nennenswerten Leerstände von Wohnungen. Aus diesem Grund setzt der Senat darauf, dem angespannten Wohnungsmarkt durch den Neubau von Wohnungen zu begegnen. Wie in den Vorbemerkungen dargelegt, hat er in seinen Beschlüssen vom 28. August 2012 dafür Sorge getragen, dass die neuen Wohnungen auch für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen zur Verfügung stehen.

5. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit, Zweckentfremdung von Immobilien, insbesondere den planmäßigen Leerstand von Wohnraum, gesetzlich zu verbieten, wie es in Hamburg durch das Wohnraumschutzgesetz realisiert wird?

Gesetzliche Regelungen zum Verbot der Zweckentfremdung oder des planmäßigen Leerstands von Wohnraum sind nur dann angezeigt, wenn es solche Zweckentfremdungen bzw. Leerstände im nennenswerten Umfang gibt. Das ist aus Sicht des Senats aber nicht der Fall.

Gebäudeleerstand der Sondervermögen Immobilien und Technik
Stand: 30.06.2012

Stadtteil	Objektanschrift	Dienst- wohnung (DW)	Objektbezeichnung	Vorgesehene Verwertung SVIT	Vorgesehene Verwertung Privat	Beginn Leerstand	Leerstands-fläche	ZN-Fläche lt. ZN-Liste
Blumenthal	Betonstraße 4	DW	Dienstwohnung (EFH)		Verkauf	28.06.10	166 m ²	
	Burgwall 2		JFH Freunde des Sattelhofes / Schuppen		Verkauf	27.05.08	803 m ²	21 m ²
	Claus-von-Lübken- Straße 11-17		Werkstatt / Lager / Werkhof / Garage		Verkauf	31.05.11	1.160 m ²	
	Farger Straße 136		Dachboden / 2 Wohnungen / Bürofläche		Verkauf	01.04.10	298 m ²	
	Lüder-Clüver-Straße 12	DW	ehem. Dienstwohnung (Haus mit 2 Wohnungen)		Verkauf	17.08.09	330 m ²	330 m ²
	Rekumer Straße 82-84	DW	Dienstwohnung (Grundschule Hauptgebäude 1)	Vermietung		01.12.05	101 m ²	
	Turnerstraße 250		Umkleidegebäude (Sportplatz Hegeweg)		Verkauf	18.05.10	101 m ²	
Burglesum	Witteborg 2 / Betonstraße 4		Schule Farge - Praxisräume EG / HM-Haus	Vermietung		01.01.08	130 m ²	
	Am Kapellenberg 7		FFW St. Magnus (Feuerwehrgebäude / Nebengebäude / Grillhütte)			21.12.11	880 m ²	
	An Smidts Park 69		Umkleideräume	Abriss		01.07.06	79 m ²	
Findorff	Stargarder Straße 11 / Stolper Straße 2	DW	Dienstwohnung (integriert)	Vermietung		12.09.11	105 m ²	
	Am Weidedamm 20	DW	Dienstwohnung (EH - anstehend)	Vermietung		27.04.12	119 m ²	
	Fürther Straße 43-45		Polizeirevier Findorff			01.02.06	441 m ²	
Gröpelingen	Lohmannstraße 73	DW	Wohnung 1. OG		Vermietung	31.11.10	50 m ²	
	Carl-Krohne-Straße 31		JVA Blockland - Verwaltung + Zellentrakt		Verkauf	01.01.06	15.025 m ²	2.438 m ²
	Fischerhuderstr.22 (Morgenlandstraße 43)		Wohnung	Vermietung		30.06.09	109 m ²	
	Gohgräfenstraße 49		Polizeirevier	Vermietung		01.04.06	103 m ²	
Häfen	Ortstraße 10A		Kindertagesheim (AFSD)			09.01.12	324 m ²	
	Schiffbauerweg 22 (Kap-Horn-Straße 2A)		1 Büroflächen KG	Vermietung		31.03.09	593 m ²	
Hemelingen	Schiffbauerweg 4		Kellerräume / Büroflächen		Verkauf	01.08.09	4.598 m ²	1.609 m ²
	An der Grenzappel 1		Rettungswache		Verkauf	03.05.10	346 m ²	
	Kirchsteig 8		Doppelhaushälfte		Vermietung	24.06.11	64 m ²	
	Mahndorfer Bahnhof 4		Polizeiaußenstelle Mahndorf	Vermietung		03.01.00	73 m ²	
	Osterhop 90		Jugendfreizeitheim	Vermietung		01.09.09	1.307 m ²	
	Parsevalstraße 1		Bibliothek	Abriss		31.07.08	526 m ²	65 m ²
	Parsevalstraße 2	DW	Waldorfschule - Altbau / Mobilbau II (Werkraum) 1 Wohnung (ehem. Dienstwohnung / EG)	Abriss Vermietung		31.07.08 31.07.08	1.432 m ² 105 m ²	1.207 m ²
Westerholzstraße 4		JFH		Verkauf	21.02.08	370 m ²		
Horn-Lehe	Berckstraße 10		Verwaltungsgebäude		Verkauf	01.07.05	652 m ²	40 m ²
Huchting	Alter Dorfweg 1		Wohnhaus (ehem Dienstwohnung / Haus)		Verkauf	01.10.08	326 m ²	
	Luxemburger Straße 50		Büro-Flächen im Schulgebäude	Vermietung		05.09.08	654 m ²	
	Franz-Löbert-Platz 1		Polizeirevier und Ortsamt Huchting	Vermietung		01.07.06	948 m ²	22 m ²
Mitte	Am Wandrahm 23		Schulgebäude	Vermietung		18.11.03	434 m ²	
	An der Weserbahn 5		2 Wohnungen 3. und 5. OG		Vermietung	03.03.08	132 m ²	
	Auf den Häfen 108-110		Landgericht (ehem. Bewährungshilfe)		Verkauf	19.11.09	963 m ²	
	Contrescarpe 73	DW	Dienstwohnung (in Verwaltungsgebäude integriert)	Vermietung		01.02.11	78 m ²	
	Doventorscontrescarpe 172		AFZ - Block D	Vermietung		01.12.11	3.891 m ²	
	Schillerstraße 6-7		Betriebsprüfung	Vermietung		19.03.07	1.552 m ²	386 m ²
	Vor Stephanitor 2		Hauptgebäude / Turnhalle		Verkauf	31.08.07	4.515 m ²	2.220 m ²
	Wüstestätte 11		Packhaus - Gaststätte / ehem. Packhaus e. V. ehem. Bremer Philharmoniker / Orchesterboden		Verkauf	08.08.11 01.11.04	637 m ² 555 m ²	
Neustadt	Delmestraße 145	DW	Dienstwohnung (Haus)	Abriss		11.04.11	213 m ²	
	Häschenstraße 14		2 Wohnungen 2. OG + DG		Vermietung	20.02.08	407 m ²	
	Neuenlander Straße 105-107 - ehem. AWO		Wohnheime 1 - 3 und Nebengebäude 1 - 2	Abriss		02.03.10	2.187 m ²	
	Oderstraße 75	DW	Dienstwohnung	Vermietung		14.01.11	95 m ²	
	Woltmershauser Allee 1A		Wohnhaus (RH)		Vermietung	23.01.08	79 m ²	

Gebäudeleerstand der Sondervermögen Immobilien und Technik
Stand: 30.06.2012

Stadtteil	Objektanschrift	Dienst- wohnung (DW)	Objektbezeichnung	Vorgesehen Verwertung SVIT	Vorgesehene Verwertung Privat	Beginn Leerstand	Leerstands-fläche	ZN-Fläche lt. ZN-Liste
Oberneuland	Mühlenweg 34		Wohnung		Vermietung	01.06.10	83 m ²	
	Oberneulander Landstraße 36	DW	Dienstwohnung (Haus)	Vermietung		17.03.10	250 m ²	
Obervieland	Bunsackerweg 1-2	DW	Wohnhaus		Verkauf	29.09.09	126 m ²	
	Gorsemannstraße 26		OA Obervieland	Vermietung		01.01.06	502 m ²	
	Max-Jahn-Weg 13 (Stichnathstraße)	DW	Wohnhaus (ehem. Dienstwohnung / Haus)	Abriss		01.01.07	94 m ²	
Osterholz	Auf der Scheveemoorer Heide		KiTa Andernacher Straße		Verkauf	29.10.08	303 m ²	
	Mülheimer Straße 5	DW	Dienstwohnung - Bezirkssportanlage Blockdiek	Vermietung		05.01.11	85 m ²	
	Osterholzer Heerstraße 102		Wohnung		Vermietung	03.03.06	91 m ²	
Östliche Vorstadt	Am Hulsberg 124	DW	Dienstwohnung (Reihenhaus)	Vermietung		18.07.11	198 m ²	
	Auf dem Peterswerder 44		Sportamt		Vermietung	16.10.06	727 m ²	727 m ²
	Schmidtstraße 10	DW	Dienstwohnung (Dachgeschoss Grundschule Altbau)	Vermietung		18.05.04	113 m ²	
Schwachhausen	Fritz-Gansberg-Straße 21	DW	Dienstwohnung (Haus)	Vermietung		31.03.09	202 m ²	
	Thomas-Mann-Straße 6-8		Schulgebäude (ehem. ISB)		Verkauf	10.10.11	2.840 m ²	200 m ²
Vahr	Bardowickstraße 83A	DW	Dienstwohnung (Haus)	Vermietung		03.09.10	169 m ²	
	Otto-Braun-Straße 2		Block A und B sowie 3 Flachbauten		Vermietung	01.09.06	2.198 m ²	
Vege sack	Am Kapellenberg 5		Liegehalle / Unterstand	Abriss		21.01.10	189 m ²	
	Färberstraße 5		LIS Bremen-Nord - Altbau / Neubau / Garage		Verkauf	01.09.07	1.030 m ²	
	Fröbelstr. 52		Sporthalle		Verkauf	14.10.08	257 m ²	
	Gerhard-Rohlf's-Straße 48A		Hartmannstift ehem. BA Bremen-Nord - Dienstgebäude 1 / Straßenverkehrsamt (zu Teilen noch in Nutzung befindlich)		Verkauf	01.10.06	5.560 m ²	
	Johann-Lange-Straße 25					30.01.04	263 m ²	
	Kerschensteinerstraße 7	DW	Wohnhaus (Haus)	Vermietung		15.06.09	248 m ²	
	Kirchheide 5		3 Wohnungen		Vermietung	21.07.08	220 m ²	
	Richthofenstr. 37	DW	1 Wohnung - integriert (ehem. Dienstwohnung)	Vermietung		01.05.09	80 m ²	
	Schönebecker Straße 53		Sportplatz - Umkleide / Vereinsheim / Spielfläche / Container	Abriss		31.07.08	443 m ²	
	Vege sacker Weserpromenade 2		Werkstatt / Fläche im Erdgeschoss des denkmalgeschützten Bootshauses		Vermietung	01.01.08	327 m ²	
Walle	Dedesdorfer Straße - Vege sacker Straße - Steffensweg		Umkleidegebäude - SP Dedesdorfer Straße		Verkauf	02.06.10	128 m ²	
	Ellmersstraße 24	DW	Dienstwohnung (integriert) Berufsschule für Groß- und Außenhandel	Vermietung		13.12.10	70 m ²	
	Elsflether Straße 29	DW	Dienstwohnung (in Schulgebäude integriert)	Vermietung		29.11.10	98 m ²	
	Elsflether Straße 29		Elsflether Straße 29	Vermietung			440 m ²	
	Grenzstraße 90	DW	Dienstwohnung (in Schulgebäude integriert)	Vermietung		16.08.10	84 m ²	
	Melanchthonstraße 150	DW	Dienstwohnung (in Schulgebäude integriert)	Vermietung		16.08.10	130 m ²	
	Nordstraße 347		Atelierhaus I - III	Abriss		08.09.10	1.008 m ²	
	Steffensweg 171	DW	Dienstwohnung (integriert in Allgemeine Berufsschule Steffensweg)	Vermietung		11.04.11	104 m ²	
Woltmershausen	Rechtenflether Straße 24	DW	Dienstwohnung (in Schulgebäude integriert)	Vermietung		15.11.11	181 m ²	
	Visbeker Straße 32		Turn- und Spielhalle, Werkstatt und Umkleidegebäude		Verkauf	28.07.10	1.361 m ²	
	Visbeker Straße 32	DW	Wohnung (1. OG vom Umkleidegebäude)		Verkauf	28.07.10	103 m ²	

Summe Gebäudeflächen Leerstand	68.362 m ²	9.265 m ²
./ JVA Blockland	15.025 m ²	
./ Vorgesehen zum Abriss	6.171 m ²	
Summe Gebäudeleerstandsfläche bereinigt	47.166 m²	

