

# **DIE STADT MUSS IM IMMOBILIENMARKT AKTIV WERDEN**

## **Möglichkeiten des Wohnraumschutzgesetzes zum Wohle der Bürger\*innen ausnutzen**

Im Wilhelmshavener Immobilienmarkt gibt es Probleme, die weder die gewerblichen Akteure auch die Wohnungsbaugenossenschaften lösen wollen oder können. Die sehr niedrigen Zinsen sowie das neue niedersächsische Wohnraumschutzgesetz liefern einen sehr günstigen Rahmen für eine aktivere Beteiligung der Stadt im Immobilienmarkt.

Wir sehen vier Handlungsfelder, in der die Stadt im Sinne ihrer Bürger\*innen tätig werden könnte und sollte. Im Wesentlichen fordern wir:

- Ein aktives Eingreifen zur Unterstützung von Mieter\*innen von Wohnungen in sehr schlechtem Zustand*
- Ein aktives Eingreifen zur Beseitigung bzw. Vermeidung von groben Vernachlässigung von Immobilien*
- Die Verwendung des Vorkaufsrechts, um die Gentrifizierung entgegenzuwirken*
- Leerstehende Einzelhandelsfläche zu barrierefreien Wohnungen*

## **1. Niedrige Qualität bei Sozialwohnungen**

### **Das Problem**

Die Wohnungsbaugenossenschaften bieten zwar auch Wohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein an, sind aber überwiegend im Mittelpreissegment unterwegs. Ihr Angebot an gut gepflegte Wohnungen reicht aber nicht aus, um die Nachfrage nach Sozialwohnungen zu erfüllen.

Leider gibt es in Wilhelmshaven – wie in jeder Stadt – auch skrupellose Vermieter\*innen, die Wohnungen in sehr schlechtem Zustand vermieten. Diese Wohnungen werden von Menschen genommen, die entweder nichts anderes finden oder sich nicht wehren können. U.a. werden Menschen mit Sucht- oder anderen psychischen Probleme sowie Geflüchtete ausgebeutet. Weil sie sich keinen Anwalt leisten können und Angst haben, ihre Wohnung zu verlieren, lassen sich die wenigsten dieser Mieter\*innen auf einem Streit mit ihren Vermieter\*innen ein.

### **Die Lösung**

Nach dem neuen niedersächsischen Wohnraumschutzgesetz (NWoSchG) können Kommunen aktiv eingreifen, um Mieter\*innen zu schützen. Wenn Mängel nicht beseitigt werden, kann die Kommune sogar eine Unbewohnbarkeitserklärung aussprechen. Die weitere Vermietung ist dann illegal.

Ein Büro in der Stadtverwaltung muss geschaffen werden, um solche Missstände aufzudecken und zu korrigieren. Dieses Büro braucht sowohl sozialpädagogische Kompetenzen, damit

Mieter\*innen durch sein Eingreifen nicht verängstigt werden, als auch die juristischen Kompetenzen, die im NWoSchG geschaffenen Möglichkeiten korrekt und konsequent im Sinne der Mieter\*innen auszuschöpfen. Die Bußgelder, die gegen die Besitzer\*innen von vernachlässigten Gebäuden nun verhängt werden dürfen (siehe 2. unten), dürften ausreichen, um die Kosten eines solchen Büros zu tragen.

## **2. Vernachlässigte Gebäude**

### **Das Problem**

Sie werden gern Schrottimmobilien oder Schandflecken genannt. Heruntergekommene, teils baufällige Gebäude, die von ihren Besitzer\*innen völlig vernachlässigt werden. Mal haben die Besitzer\*innen sich verkalkuliert und haben kein Geld, ihr Objekt zu renovieren, mal haben sie andere Probleme oder einfach kein Interesse. Meistens hoffen die Besitzer\*innen, dass Beschwerden der Bürgerinnen irgendwann die Stadt dazu bringen werden, ihnen das Gebäude abzukaufen – häufig über Wert.

### **Die Lösung**

Nach dem neuen niedersächsischen Wohnraumschutzgesetz (NWoSSchG) können Kommunen Reparaturen anordnen und Bußgelder in Höhe von bis zu 50.000 € verhängen, falls diese Reparaturen nicht durchgeführt werden. Manche Besitzer\*innen von vernachlässigten Gebäuden werden handeln, andere – vermutlich die meisten – ihr Gebäude lieber verkaufen. In dem Fall wird der Druck, das Objekt zu verkaufen, bei den Besitzer\*innen liegen, und der Preis dürfte deutlich niedriger ausfallen.

Die Stadt hätte bei einem Kauf und einer anschließenden Renovierung die Möglichkeit, den Immobilienmix im Viertel positiv zu beeinflussen, z.B. in dem günstigere Mieten in einem teureren Viertel angeboten werden.

## **3. Gentrifizierung**

### **Das Problem**

In einigen Vierteln, z.B. der Südstadt, werden Wohngebäude aufwendig renoviert oder gar neu gebaut, damit sie zu hohen Preisen vermietet werden können. Die Renovierungen, die faktisch immer auch eine energetische Sanierung beinhalten, sind grundsätzlich zu begrüßen. Die Kaufkraft der neuen Einwohner\*innen kann auch für eine gewisse Belebung der Geschäfte im Stadtteil sorgen. Allerdings darf diese Gentrifizierung nicht dazu führen, dass langjährige Einwohner\*innen aus ihren Vierteln gedrängt werden.

### **Die Lösung**

Privatinvestoren werden bei der Renovierung bzw. beim Neubau von Gebäuden in begehrten Gegenden nur dann Sozialwohnungen bauen, wenn sie dazu verpflichtet werden. Angesichts der aktuellen Baupreise, lassen sich Sozialwohnungen ohnehin kaum rentabel bauen. Die Stadt steht aber nicht unter Renditedruck und kommt noch günstiger an Kredite.

Die Stadt sollte Objekte in diesen Viertel aufkaufen, ggf. bei Verwendung ihres Vorkaufsrechts nach § 24 Baugesetzbuch. Die neu erworbenen Gebäuden sollten so günstig gemietet werden, wie möglich – oder zumindest durch einen Mix an Preisen innerhalb des Objektes einen möglichst hohen Anteil an günstigem Wohnraum bieten -, um der Gentrifizierung entgegenwirken.

Eine neue Immobiliengesellschaft muss dafür nicht zwingend gegründet werden. Eine neu-aufgestellte GGS könnte diese Rolle übernehmen. Das würde Overheads sparen. Außerdem müsste das für eine neue Gesellschaft notwendige Startkapital nicht im knappen Haushalt gefunden werden

#### **4. Leerstand im Einzelhandel**

##### **Das Problem**

Schon vor der Coronakrise war der Leerstand im Einzelhandel in Wilhelmshaven ein Problem. Die Krise hat die Bewegung hin zum Online-Handel verschärft, beim Leerstand zeigen sich bereits einige Auswirkungen. Dennoch bewegen sich Vermieter\*innen kaum bei den Mietpreisen, Objekte bleiben teilweise jahrelang leer.

Die beste Lösung für viele schon länger leerstehende Geschäfte in wenig begehrten Lagen wäre ein Umbau zu Wohnraum. Die allermeisten Geschäfte haben einen ebenerdigen Zugang, und barrierefreie Wohnungen sind Mangelware.

Es gibt eine ganze Reihe von Gründen, warum Vermieter\*innen dies nicht machen. Einige Großinvestor\*innen besitzen so viele Objekte, dass sie sich um kleinere Mietausfälle einfach nicht kümmern. Andere haben ihre Objekte mit Krediten finanziert und müssten diese Kredite zumindest neu verhandeln, wenn sie ihre Objekte erst umbauen und dann auch etwas günstiger vermieten wollen – Wohnraum ist im allgemeinen billiger als Geschäftsräume. An manchen Stellen müsste vielleicht auch noch der Bebauungsplan geändert werden, damit Wohnungen möglich sind.

##### **Die Lösung**

Die Stadt wird sich nicht vermutlich leisten können, im großen Stil Geschäfte aufzukaufen und zu barrierefreien Wohnungen umzubauen. Bei einigen Objekten in Seitenstraßen, die schon länger leer stehen, könnten die Besitzer\*innen aber schon an einem Verkauf interessiert sein. Und durch das Vorangehen mit gutem Beispiel könnten weitere Investor\*innen einsehen, dass es langfristig besser ist, etwas weniger Einnahmen zu haben als gar keine.

**Stand: April 2021**