Antwort des Senats

auf die Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE

vom 8. November 2012

„Leerstehende Immobilien in Bremen“

Die Fraktion DIE LINKE hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet:

„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 leer stehen. 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 Abschreibemöglichkeiten gibt, Immobilien ungenutzt zu lassen.
In Hamburg gibt es bereits ein Gesetz, was 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 Baublockbezogen 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?“

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung

Die Wohnungsbaupolitik des Senats hat zum Ziel, Bremen und Bremerhaven als lebenswerte und attraktive Städte zu erhalten und den sozialen Zusammenhalt zu stärken. 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 28.08.2012 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 28.08.2012)
- besondere Maßnahmen zur Versorgung von Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind
- Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestands

Zusätzlich ist der Abschluss eines Bündnisses für Wohnen geplant, dass unter der gemeinsamen Schirmherrschaft des Bürgermeisters und des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr steht. In diesem Rahmen wird die Ausgestaltung der einzelnen o. g. 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?**

   Antwort zu Frage 1:
   Die öffentlichen Gebäude Bremens sind mit Gründung verschiedener Sondervermögen vor ca. 10 Jahren unterschiedlichen Ressorts sowie Aufgabenfeldern zugeordnet worden. Damit ist es Aufgabe jeden 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 quartalswei-

se 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 leer stehen, 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 Baublockbezogen 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)?

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 oder im Besitz von Eigenbetrieben und Beteiligungsgesellschaften über die vergangenen fünf Jahre entwickelt oder bereinigt? Welche Entwicklung erwartet der Senat für das kommende Jahr?

Antwort zu den Fragen 2 und 3:
Nach der aktuellen Berichterstattung der IB per 30.06.2012 besteht im Sondervermögen Immobilien und Technik ein Leerstand von rd. 68.000 qm bzw. 4,1 v. H. 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 qm bzw. 2,8 v. H. 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 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?

Antwort zu Frage 4:
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 28.08.2012 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?

Antwort zu Frage 5:
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.

immobilien
bremen

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
Blumenthal	Betonstraße 4	DW	Dienstwohnung (EFH)		Verkauf	28.06.10	**166 m²**	
	Burgwall 2		JFH Freunde des Sattelhofes / Schuppen		Verkauf	27.05.08	**803 m²**	21 m²
	Claus-von-Lübken-Straße 11-17		Werkstatt / Lager / Werkhof / Garage		Verkauf	31.05.11	**1.160 m²**	
	Farger Straße 136		Dachboden / 2 Wohnungen / Bürofläche		Verkauf	01.04.10	**298 m²**	
	Lüder-Clüver-Straße 12	DW	ehem. Dienstwohnung (Haus mit 2 Wohnungen)		Verkauf	17.08.09	**330 m²**	330 m²
	Rekumer Straße 82-84	DW	Dienstwohnung (Grundschule Hauptgebäude 1)	Vermietung		01.12.05	**101 m²**	
	Turnerstraße 250		Umkleidegebäude (Sportplatz Hegeweg)		Verkauf	18.05.10	**101 m²**	
	Witteborg 2 / Betonstraße 4		Schule Farge - Praxisräume EG / HM-Haus	Vermietung		01.01.08	**130 m²**	
Burglesum	Am Kapellenberg 7		FFW St. Magnus (Feuerwehrgebäude / Nebengebäude / Grillhütte)			21.12.11	**880 m²**	
	An Smidts Park 69		Umkleideräume	Abriss		01.07.06	**79 m²**	
	Stargarder Straße 11 / Stolper Straße 2	DW	Dienstwohnung (integriert)	Vermietung		12.09.11	**105 m²**	
Findorff	Am Weidedamm 20	DW	Dienstwohnung (EH - anstehend)	Vermietung		27.04.12	**119 m²**	
	Fürther Straße 43-45		Polizeirevier Findorff			01.02.06	**441 m²**	
	Lohmannstraße 73	DW	Wohnung 1. OG		Vermietung	31.11.10	**50 m²**	
Gröpelingen	Carl-Krohne-Straße 31		JVA Blockland - Verwaltung + Zellentrakt		Verkauf	01.01.06	**15.025 m²**	2.438 m²
	Fischerhuderstr.22 (Morgenlandstraße 43)		Wohnung	Vermietung		30.06.09	**109 m²**	
	Gohgräfenstraße 49		Polizeirevier	Vermietung		01.04.06	**103 m²**	
	Ortstraße 10A		Kindertagesheim (AfSD)			09.01.12	**324 m²**	
Häfen	Schiffbauerweg 22 (Kap-Horn-Straße 2A)		1 Büroflächen KG	Vermietung		31.03.09	**593 m²**	
	Schiffbauerweg 4		Kellerräume / Büroflächen		Verkauf	01.08.09	**4.598 m²**	1.609 m²
Hemelingen	An der Grenzpappel 1		Rettungswache		Verkauf	03.05.10	**346 m²**	
	Kirchsteig 8		Doppelhaushälfte		Vermietung	24.06.11	**64 m²**	
	Mahndorfer Bahnhof 4		Polizeiaußenstelle Mahndorf	Vermietung		03.01.00	**73 m²**	
	Osterhop 90		Jugendfreizeitheim	Vermietung		01.09.09	**1.307 m²**	
	Parsevalstraße 1		Bibliothek	Abriss		31.07.08	**526 m²**	65 m²
	Parsevalstraße 2		Waldorfschule - Altbau / Mobilbau II (Werkraum)	Abriss		31.07.08	**1.432 m²**	1.207 m²
		DW	1 Wohnung (ehem. Dienstwohnung / EG)	Vermietung		31.07.08	**105 m²**	
	Westerholzstraße 4		JFH		Verkauf	21.02.08	**370 m²**	
Horn-Lehe	Berckstraße 10		Verwaltungsgebäude		Verkauf	01.07.05	**652 m²**	40 m²
Huchting	Alter Dorfweg 1		Wohnhaus (ehem Dienstwohnung / Haus)		Verkauf	01.10.08	**326 m²**	
	Luxemburger Straße 50		Büro-Flächen im Schulgebäude	Vermietung		05.09.08	**654 m²**	
	Franz-Löbert-Platz 1		Polizeirevier und Ortsamt Huchting	Vermietung		01.07.06	**948 m²**	22 m²
Mitte	Am Wandrahm 23		Schulgebäude	Vermietung		18.11.03	**434 m²**	
	An der Weserbahn 5		2 Wohnungen 3. und 5. OG		Vermietung	03.03.08	**132 m²**	
	Auf den Häfen 108-110		Landgericht (ehem. Bewährungshilfe)		Verkauf	19.11.09	**963 m²**	
	Contrescarpe 73	DW	Dienstwohnung (in Verwaltungsgebäude integriert)	Vermietung		01.02.11	**78 m²**	
	Doventorscontrescarpe 172		AFZ - Block D	Vermietung		01.12.11	**3.891 m²**	
	Schillerstraße 6-7		Betriebsprüfung	Vermietung		19.03.07	**1.552 m²**	386 m²
	Vor Stephanitor 2		Hauptgebäude / Turnhalle		Verkauf	31.08.07	**4.515 m²**	2.220 m²
	Wüstestätte 11		Packhaus - Gaststätte / ehem. Packhaus e. V.		Verkauf	08.08.11	**637 m²**	
	Wüstestätte 11		ehem. Bremer Philharmoniker / Orchesterboden		Verkauf	01.11.04	**555 m²**	
Neustadt	Delmestraße 145	DW	Dienstwohnung (Haus)	Abriss		11.04.11	**213 m²**	
	Häschenstraße 14		2 Wohnungen 2. OG + DG		Vermietung	20.02.08	**407 m²**	
	Neuenlander Straße 105-107 - ehem. AWO		Wohnheime 1 - 3 und Nebengebäude 1 - 2	Abriss		02.03.10	**2.187 m²**	
	Oderstraße 75	DW	Dienstwohnung	Vermietung		14.01.11	**95 m²**	
	Woltmershauser Allee 1A		Wohnhaus (RH)		Vermietung	23.01.08	**79 m²**	

immobilien
bremen

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 m²**	
	Oberneulander Landstraße 36	DW	Dienstwohnung (Haus)	Vermietung		17.03.10	**250 m²**	
Obervieland	Bunnsackerweg 1-2	DW	Wohnhaus		Verkauf	29.09.09	**126 m²**	
	Gorsemannstraße 26		OA Obervieland	Vermietung		01.01.06	**502 m²**	
	Max-Jahn-Weg 13 (Stichnathstraße)	DW	Wohnhaus (ehem. Dienstwohnung / Haus)	Abriss		01.01.07	**94 m²**	
Osterholz	Auf der Schevemoorer Heide		KiTa Andernacher Straße		Verkauf	29.10.08	**303 m²**	
	Mülheimer Straße 5	DW	Dienstwohnung - Bezirkssportanlage Blockdiek	Vermietung		05.01.11	**85 m²**	
	Osterholzer Heerstraße 102		Wohnung		Vermietung	03.03.06	**91 m²**	
Östliche Vorstadt	Am Hulsberg 124	DW	Dienstwohnung (Reihenhaus)	Vermietung		18.07.11	**198 m²**	
	Auf dem Peterswerder 44		Sportamt		Vermietung	16.10.06	**727 m²**	727 m²
	Schmidtstraße 10	DW	Dienstwohnung (Dachgeschoss Grundschule Altbau)	Vermietung		18.05.04	**113 m²**	
Schwachhausen	Fritz-Gansberg-Straße 21	DW	Dienstwohnung (Haus)	Vermietung		31.03.09	**202 m²**	
	Thomas-Mann-Straße 6-8		Schulgebäude (ehem. ISB)		Verkauf	10.10.11	**2.840 m²**	200 m²
Vahr	Bardowickstraße 83A	DW	Dienstwohnung (Haus)	Vermietung		03.09.10	**169 m²**	
	Otto-Braun-Straße 2		Block A und B sowie 3 Flachbauten		Vermietung	01.09.06	**2.198 m²**	
Vegesack	Am Kapellenberg 5		Liegehalle / Unterstand	Abriss		21.01.10	**189 m²**	
	Färberstraße 5		LIS Bremen-Nord - Altbau / Neubau / Garage		Verkauf	01.09.07	**1.030 m²**	
	Fröbelstr. 52		Sporthalle		Verkauf	14.10.08	**257 m²**	
	Gerhard-Rohlfs-Straße 48A		Hartmannstift ehem. BA Bremen-Nord - Dienstgebäude 1 /		Verkauf	01.10.06	**5.560 m²**	
	Johann-Lange-Straße 25		Straßenverkehrsamt (zu Teilen noch in Nutzung befindlich)			30.01.04	**263 m²**	
	Kerschensteinerstraße 7	DW	Wohnhaus (Haus)	Vermietung		15.06.09	**248 m²**	
	Kirchheide 5		3 Wohnungen		Vermietung	21.07.08	**220 m²**	
	Richthofenstr. 37	DW	1 Wohnung - integriert (ehem. Dienstwohnung)	Vermietung		01.05.09	**80 m²**	
	Schönebecker Straße 53		Sportplatz - Umkleide / Vereinsheim / Spielfläche / Container	Abriss		31.07.08	**443 m²**	
	Vegesacker Weserpromenade 2		Werkstatt / Fläche im Erdgeschoss des denkmalgeschützten Bootshauses		Vermietung	01.01.08	**327 m²**	
Walle	Dedesdorfer Straße - Vegesacker Straße - Steffensweg		Umkleidegebäude - SP Dedesdorfer Straße		Verkauf	02.06.10	**128 m²**	
	Ellmersstraße 24	DW	Dienstwohnung (integriert) Berufsschule für Groß- und Außenhandel	Vermietung		13.12.10	**70 m²**	
	Elsflether Straße 29	DW	Dienstwohnung (in Schulgebäude integriert)	Vermietung		29.11.10	**98 m²**	
	Elsflether Straße 29		Elsflether Straße 29	Vermietung			**440 m²**	
	Grenzstraße 90	DW	Dienstwohnung (in Schulgebäude integriert)	Vermietung		16.08.10	**84 m²**	
	Melanchthonstraße 150	DW	Dienstwohnung (in Schulgebäude integriert)	Vermietung		16.08.10	**130 m²**	
	Nordstraße 347		Atelierhaus I - III	Abriss		08.09.10	**1.008 m²**	
	Steffensweg 171	DW	Dienstwohnung (integriert in Allgemeine Berufsschule Steffensweg)	Vermietung		11.04.11	**104 m²**	
Woltmershausen	Rechtenflether Straße 24	DW	Dienstwohnung (in Schulgebäude integriert)	Vermietung		15.11.11	**181 m²**	
	Visbeker Straße 32		Turn- und Spielhalle, Werkstatt und Umkleidegebäude		Verkauf	28.07.10	**1.361 m²**	
	Visbeker Straße 32	DW	Wohnung (1. OG vom Umgleidegebäaude)		Verkauf	28.07.10	**103 m²**	

Summe Gebäudeflächen Leerstand	**68.362 m²**	**9.265 m²**
./. JVA Blockland	**15.025 m²**	
./. Vorgesehn zum Abriss	**6.171 m²**	
Summe Gebäudeleerstandsfläche bereinigt	**47.166 m²**	