

Öffentliche Anhörung
des Ausschusses für Bauen, Wohnen Stadtentwicklung
und Verkehr am 18. Februar 2014

„Gesetz zur Neuregelung des Wohnungsaufsichtsrechts und
einer wohnraumrechtlichen Vorschrift“
Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksachen 16/4379 und 16/4459

Gemeinsame Stellungnahme von Herrn Stadtrat a. D. Volker Holm (Dipl.-Ing., Dipl.-
Wirtsch.-Ing.), Bremerhaven und Herrn Dipl.-Ing. Norbert Friedrich, Bremerhaven

Frage 1:

Wie bewerten Sie grundsätzlich, dass die Empfehlung der fraktionsübergreifenden
Enquete-Kommission des Landtages von Nordrhein-Westfalen
„Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den
Wohnungsmärkten“ durch die Landesregierung mit dem Vorlegen des
Gesetzentwurfes für ein Wohnungsaufsichtsgesetz umgesetzt wird?

Antwort:

Die Reaktion der Landesregierung auf die Ergebnisse der Enquete-Kommission wird
grundsätzlich positiv bewertet. Die Vorlage des Gesetzesentwurfes für ein
Wohnungsaufsichtsgesetz entspricht den wichtigsten Diskussionsergebnissen in der
Kommission und ist in ihrer grundsätzlichen Herangehensweise eine adäquate
Antwort auf die Problemlagen in zahlreichen Städten, nicht nur in Nordrhein-
Westfalen. Der Gesetzesentwurf berücksichtigt sowohl die zunehmende Anzahl von
verwaorlosten Gebäuden als auch das Problem der Überbelegung im Zuge von
Zuwanderungen aus Osteuropa. Die Lösung dieser Problemlagen ist in vielen
Kommunen sehr dringlich geworden. Sie betrifft insbesondere Gemeinden mit
strukturellen Defiziten, die oft mehrere Quartiere mit erheblichen sozialen und
städtebaulichen Defiziten aufweisen. Offen ist die Frage, ob diese Problemlagen
allein mit rechtlichen Instrumenten gelöst werden können, die z. B. das Land NRW
mit dem WAG zur Verfügung stellt.

Frage 5:

Ziel des Gesetzesentwurfes soll im Wesentlichen die Stärkung der
Wohnungsaufsichtsrechtlichen Instrumente der Kommunen in Bezug auf
vernachlässigte Wohnimmobilien und verantwortungslose Vermieter/innen sein.
Kann dies mit den vorliegenden Regelungen, was die Eingriffstatbestände für die
Gemeinden betrifft, erfolgen?

Antwort:

Die im Gesetzesentwurf getroffenen Definitionen für Verwaorlung und
Überbelegung von Wohnraum liefern eine ausreichende Grundlage für ein
aufsichtsrechtliches Eingreifen von Gemeinden. Die in § 5 WAG vorgenommene
Beschreibung der Vermieterpflichten mit dem Begriff „ordnungsgemäßer Gebrauch“
ist dagegen ungenau. Er könnte bei einer gerichtlichen Überprüfung scheitern.
Alternativ oder ergänzend könnte man die Vermieterpflichten auf die Gewährleistung
der in § 4 WAG genannten konkreten Anforderungen beziehen.

Frage 6:

Welches sind die für Sie wichtigsten Punkte zur Verbesserung des praktischen Handelns der kommunalen Wohnungsaufsicht?

Antwort:

In erster Linie eine den neuen Aufgaben angemessene personelle und finanzielle Ausstattung. In zweiter Linie eine stärkere Zusammenarbeit zwischen Ämtern und Dezernaten zur Vermeidung von Reibungsverlusten bzw. zur Erzielung von Synergieeffekten. Die langjährigen positiven Erfahrungen der Stadt Bremerhaven zeigen, dass nur eine breite personelle Verankerung dieser Aufgaben über einzelne Ämter und Dezernate hinaus bei einer klaren Führungsdefinition Erfolge erwarten lassen. Dies betrifft insbesondere den koordinierten Einsatz von Rechtsinstrumenten gegenüber Grundstückeigentümern.

Frage 8:

Kann die Überbelegung von Wohnraum mit den vorgesehenen Regelungen durch ordnungsrechtliches Handeln der Kommunen entgegen gewirkt werden und wenn ja, wie konkret?

Antwort:

Das Gesetzesvorhaben liefert nach Inkrafttreten ausschließlich eine rechtliche Grundlage für kommunales Handeln gegen Überbelegung von Wohnraum. Im konkreten Handeln sind weitere Erfordernisse zu beachten, um soziale Konflikte zu vermeiden. Hierzu gehört insbesondere sensibles Handeln auf der Grundlage von Integrationskonzepten!

Frage 19:

Wie beurteilen Sie die Einschätzung, dass aus dem neuen WAG keine neuen Kosten also auch keine Kosten für die Kommunen entstehen.

Antwort:

Diese Einschätzung ist völlig unrealistisch: Die Stadt Bremerhaven hat in den letzten sechs Jahren rund 20 verwahrloste Immobilien bearbeitet, d. h. sie hat Bestandsaufnahmen über die bauliche Situation gemacht, Verhandlungen mit Eigentümern geführt und das Grundstück einer neuen Nutzungsperspektive zugeführt. Die Kosten, die bislang hierfür aufgewendet wurden, liegen aktuell bei rd. 2,2 Mio. Euro, von denen die Stadt Bremerhaven ein Drittel zu tragen hat (Förderprogramm: Stadtumbau West). Der Personalaufwand ist erheblich: ein Dutzend Mitarbeiter aus einigen Bereichen der Verwaltung beschäftigen sich im Rahmen einer dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe zu einem erheblichen Arbeitszeitanteil mit dieser Aufgabe.

Frage 20:

Darüber hinaus wird gesagt, dass für die Gemeinde keine neuen Aufgaben entstünden, sondern lediglich eine Stärkung der Gemeinden durch die Neuregelung bezweckt und erreicht werde. Wie stehen Sie zu dieser Einschätzung?

Antwort:

Die in den §§ 6 (1) und 7 (1) WAG genannten Anforderungen an gemeindliches Handeln widersprechen grundsätzlich dieser Einschätzung. In Bremerhaven (113.000 Einwohner) werden derzeit 58 Immobilien regelmäßig kontrolliert. Dies stellt für eine finanzschwache Stadt eine erhebliche finanzielle und personelle Belastung dar. Bei einem Inkrafttreten des WAG ist aufgrund der eintretenden Sensibilisierung mit einem deutlichen Anstieg von Anzeigen zu rechnen.

Frage 21:

Gibt das neue WAG den Kommunen ihrer Meinung nach die Möglichkeit, spekulativen Leerstand zu erkennen und ggf. dagegen vorzugehen? Wird evtl. durch die Formulierungen im Entwurf spekulativer Leerstand oder eine mögliche Umwidmung von Wohnraum sogar begünstigt?

Antwort:

Diese Erkenntnismöglichkeit ergibt sich aus den über Immobilien und ihren Eigentümern im Rahmen des gesetzlichen Vollzugs zu erhebenden Informationen. Das Vorgehen gegen spekulativen Leerstand ist ein komplexes Aktionsfeld mit zahlreichen rechtlichen und sonstigen Hürden. Es erfordert ein starkes kommunales Engagement!

Da die Anforderungen an den Nachweis in § 7 (4) WAG nicht näher beschrieben sind, besteht eine begrenzte Gefahr der Umwidmung. Hilfreich wäre hier die Einführung einer zeitlichen Begrenzung (z.B. innerhalb von zwei Jahren einer anderen Nutzung zuführt).

Bremerhaven, 12. Februar 2014

Gez. Volker Holm

Gez. Norbert Friedrich