

		AZ:	SG IV / Stadtbaurat / FD 04
--	--	-----	-----------------------------

Mitteilung-Nr.: 0363/2018/MV

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	26.05.2021	Ö	Kenntnisnahme

Betreff:

**„Schrottimmobilien“, – Ausführung der Beschlüsse
h i e r : Sachstandsbericht**

ISEK-Ziel:

Koordiniertes operatives Verwaltungshandeln Problemimmobilien („Schrott-Immobilien“)

B e g r ü n d u n g :

**„Schrottimmobilien“ – Ausführung der Beschlüsse
h i e r : Sachstandsbericht**

Die Ratsversammlung hat am 12.02.2019 (Vorlage 0071/2018/DS; TOP 11.5 Antrag der SPD-Rathausfraktion betr. „Schrott-Immobilien“) wie folgt beschlossen:

- a) SPD-Antrag (siehe **Anlage A**)
- b) FDP-Antrag (siehe **Anlage B**)
- c) Beschluss zur 0071/2018/DS in der geänderten Form (siehe **Anlage C**).

Bis zum 3. Quartal 2019 (!) sollte der Sachstand zunächst berichtet werden. Der Auftrag ist als Schlüsselmaßnahme im ISEK-Stadtentwicklungsbericht 2020 auf der Seite 158 geführt.

1. Was wird unter „Schrottimmobilien“ bzw. „Problemimmobilien“ verstanden?

Der Begriff „Schrottimmobilie“ wird nicht immer einheitlich genutzt. Er bezeichnet einer-

seits verfallene Immobilien, wird andererseits aber auch im Sinne fehlgeschlagener Immobilienkapitalanlagen verwendet. Neben dem Begriff „Schrottimmobilie“ werden auch die Begriffe „Problemimmobilien“, „verwahrloste“ und „vernachlässigten Immobilien“ verwendet.

In einer Untersuchung des BMVBS/BBSR zu „verwahrlosten Immobilien“ von 2009 heißt es: „Mit dem Begriff verwahrloste Immobilien werden einzelne, nicht angemessen genutzte und z. T. stark verfallene Liegenschaften bezeichnet, die insbesondere die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung behindern können. Die Eigentümer dieser Immobilien sind aus unterschiedlichsten Gründen nicht willens oder in der Lage, die an ihre Immobilien gerichteten Anforderungen zu erfüllen.“ [Bundesministerium für Verkehr, Bau u. Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien, („Schrottimmobilien“), Bonn 2009].

Die Innovationsagentur Stadtumbau NRW bezeichnet „Problemimmobilien“ als „Immobilien, die wirtschaftlich nicht mehr zu betreiben bzw. am Markt zu platzieren sind und die unter vertretbarem Aufwand auch nicht mehr in einen Zustand zu bringen sind, in dem sie auch langfristig am lokalen und regionalen Immobilienmarkt zu platzieren wären.“ [Innovationsagentur Stadtumbau NRW: Problemimmobilien in den Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens, Düsseldorf 2011].

Diese Definitionen stellen die konkrete Immobilie in ihren städtebaulichen Kontext. Es bestimmen also nicht bloß die bauliche Qualität oder der Zustand eines Gebäudes alleine, ob es sich um eine Problemimmobilie handelt, sondern ebenfalls die lokalen Markt- oder Rahmenbedingungen und selbstverständlich die Nutzung.

Die Anträge zur Ratsversammlung unterstreichen Situationen, bei denen „mittellose Zuwanderer“ in unwürdigen Wohnverhältnissen ausgenutzt werden, richten sich gegen zweifelhafte Geschäftsmodelle, auch im Zusammenhang mit der EU-Zuwanderung.

2. Wie ist der bundesweite Diskussionsstand?

Das Thema ist alles andere als neu. Die unter den laufenden Nummern zu **Anlage 1** aufgelisteten Beispiele zeigen, dass es eine Vielzahl von Handreichungen und Publikationen gibt. (Und es ändert insgesamt an der Bewertung wenig, dass heutzutage Bevölkerungsrückgänge in manchen Städten als Gründe und Vorboten für Verwahrlosungen entfallen sind.)

Zwar existieren – etwa mit Bremerhaven, Gelsenkirchen, Duisburg u.a.m. – Vorbilder, einen einheitlichen und vor allem einfachen Weg für den Umgang mit Schrottimmobilien gibt es aber nicht (vgl. etwa Anlage 1e).

Die Anlage 1i, ein Bericht des Deutschlandfunks aus dem November 2017, gibt einen guten Überblick über Problematik und Aussichten.

3. Wie wird die Situation in Neumünster eingeschätzt?

Der Teilauftrag 1 der Ratsversammlung lautet, „problembehaftete Immobilien, wie auch Grundstücke, zu identifizieren und zu benennen, sowie [Teilauftrag 2] den Bau- und Nutzungszustand zu dokumentieren.“

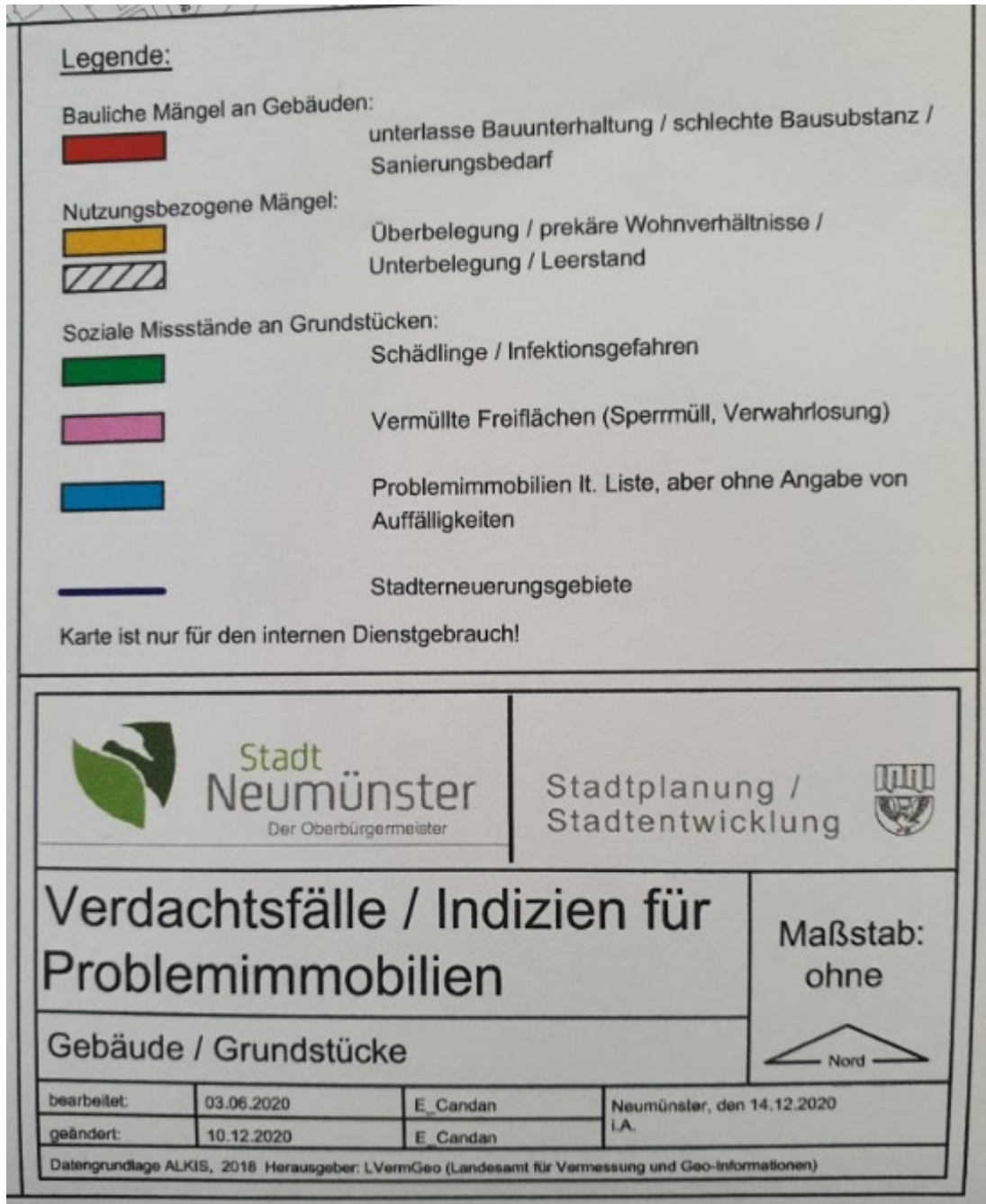
Es bedarf also Kriterien des Vorgenannten, anhand dessen oder anhand derer identifiziert, benannt und dokumentiert werden kann.

Eine Legende oder Checkliste (vgl. **Anlage 2**) wurde gewählt, so dass die Verwaltung entgegen erster Selbsteinschätzungen (wonach es keine (oder zumindest kaum) Schrottimmobilien gäbe) zu der berechtigten Einschätzung gelangt, dass sehr wohl das Thema Problemimmobilien in Neumünster einschlägig ist.

So listet eine Übersichtskarte (siehe nachfolgende Legende) inzwischen über 300 Objekte auf!

Die Identifikation der Lage von Problemimmobilien im Stadtgebiet findet nunmehr laufend statt und ist dynamisch.

Wenig überraschend ist, dass sich gewisse Cluster in den Bereichen der Stadt finden, die als Gebiete der Stadtsanierung besonders bearbeitet werden sollen.



Der Umgang mit dem Thema „Schrottimmobilien“ wurde 2020 unter der lfd. Nummer 44 in der Beschlusskontrolle des Rates geführt. Hier wurde (diese wird hiermit vorgelegt) „eine eigene Mitteilungsvorlage zu Begriffsdefinitionen, Bestandserhebungen, Ortsbegehungen und die daraus abzuleitenden Maßnahmen“ für das IV. Quartal 2020 angekündigt. (Auf die neue DS 0807/2018 „Ausführung der Beschlüsse des Hauptausschusses und der Ratsversammlung“ wird verwiesen. Hier ist es nunmehr die lfd. Nr. 28.) Handlungsnotwendigkeiten betreffend Problemimmobilien werden in der Tat gesehen und zwar

- städtebaulich (vgl. Auftragslage und Zielrichtungen der Stadtplanung),

- bauaufsichtlich (vgl. Teilauftrag 4),
- eigentümerspezifisch / neubauspezifisch.

Der ISEK Steckbrief 2019 beschrieb den Zweck / die angestrebte Wirkung: „Grundstücke oder Gebäude, die die Kennzeichnung einer Verwahrlosung, unterlassenen Bauunterhaltung, Unter- oder Überbelegung in einem flächenhaften Zusammenhang [zeigen], erkennen und der Entwicklung einer ‚Abwärtsspirale‘ entgegenwirken.“

Die Maßnahme „Koordiniertes Verwaltungshandeln Problemimmobilien („Schrottimmobilien“) ist als Schlüsselmaßnahme Gegenstand der jährlichen Berichterstattung im Stadtentwicklungsbericht.

4. Abgrenzung bzw. Zuordnung zum Themenfeld „EU-Zuwanderung“

Das Handlungskonzept „EU-Zuwanderung“ (Vorlage 0380/2018/DS) wurde mit Organisation und Maßnahmenkatalog am 03.09.2019 beschlossen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Organisation des Umgangs mit Problemimmobilien und die darin eingehenden (ordnungsrechtlichen) Erkenntnisse der Arbeitsgruppe Intervention dargestellt. Siehe hierzu als **Anlage 3** die Organisationsübersicht aus dem Handlungskonzept Armut. Der Arbeitsbereich „Intervention“ findet sich auf der linken Seite der Grafik. Federführend ist hier der FD 32 / SG IV.

Oben links ist das Arbeitsfeld „Problemimmobilien“ zu finden.

Warum ist es so? Weil es zwar sehr viele Berührungspunkte zum Thema „EU-Zuwanderung“ gibt; gleichwohl gibt es auf der anderen Seite auch Problemimmobilien ohne z. B. bulgarische oder rumänische Eigentümer, Bewohner oder Nutzer. Allerdings kommen durchaus Konstellationen vor, dass Menschen aus Bulgarien oder Rumänien eine Bleibe anmieten (oder untergebracht werden), unabhängig davon, ob der Eigentümer einen Migrationshintergrund hat oder nicht.

Da das Thema „Schrottimmobilien“ eine nicht besonders „populäre“ Aufgabe ist, hat hier der Stadtbaurat - auch wegen der gleichfalls in verschiedenen Fällen vorhandenen geographischen Nähe zu den Stadtsanierungs- und -umbaugebieten - organisatorische Vorschläge gemacht, um auf diese Anforderungen reagieren zu können.

5. Wie ist der Sachstand bezüglich „Begehungen“?

Der Teilauftrag 3 lautet: „Eigentümern, die unsachgemäße Nutzung des Gebäudes klar zu machen“ und (Teilauftrag 4) „durch ordnungsrechtliche Maßnahmen und ferner polizeiliche Kontrollen, die Mängel zu erfassen und ggfs. ein Nutzungsverbot auszusprechen.“

Hierzu gibt es nach dem Vorbild anderer Städte auch durchaus Begehungen von Objekten, bisher waren es 8, die durch die Abteilungsleitung 32/5 vorbereitet werden. Eine Nachbereitung wird durch eine Stabsstelle beim FDL 32 durchgeführt.

Zwischenzeitlich mussten allerdings auch coronabedingt terminierte Hausbegehungen zunächst abgesagt bzw. ausgesetzt werden, und notwendige Nachbereitungen konnten nicht fachdienstübergreifend durchgeführt werden, da Personalressourcen auch an anderer Stelle benötigt wurden (z.B. KOD, Kontrolle von gesperrten Spielplätzen o.ä.). Durch ein abgestimmtes Vorgehen von Ordnungsverwaltung, Bauaufsicht, Polizei, Stadtplanung u.U. auch Stadtwerken u.a.m. sollen diverse Mängel (auch bis dato unerkannte) festgestellt und sofern in Teilen möglich auch kurzfristig behoben werden.

Der Courier berichtete (vgl. **Anlage 5**) von solchen Aktionen.

In der Steuerungsgruppe EU-Zuwanderung sind nächste Hausbegehungen nach den Sommerferien wieder vorgesehen. Die Planungen laufen, und die Begehungsintensitäten sollen verstärkt werden.

Die gesetzlichen Interventionsmöglichkeiten sind allerdings in den Bundesländern be-

schränkt, die kein eigenes Wohnungsaufsichtsgesetz haben. Ziel eines Wohnungsaufsichtsgesetzes ist es, Missstände zu beseitigen und Problemimmobilien wieder besser in den Griff zu bekommen. Missstände können durch Verwahrlosung / Vernachlässigung von Wohnraum oder durch Überbelegung von Wohnraum entstehen. Den Anknüpfungspunkt, um den Eigentümer in die Verantwortung zu nehmen, bildet die Sozialpflichtigkeit des Eigentums gemäß Artikel 14 Absatz 2 des Grundgesetzes. Das Wohnungsaufsichtsgesetz NRW (beispielsweise) soll verhindern, dass Vermieter wohnungssuchende Menschen ausnutzen, um einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen. Es verpflichtet die Kommunen, gegen Vermieter von Schrottimmobilen oder Matratzenlagern vorzugehen.

In Schleswig-Holstein gibt es Diskussionen hierüber seit mindestens 2014. Die Landesregierung wollte der Verwahrlosung von Mietwohnungen einen Riegel vorschieben, die Kommunen sollen in einem Wohnungsaufsichtsgesetz die Möglichkeit bekommen, Eigentümer zu einer ordnungsgemäßen Instandhaltung ihrer Wohnungen zu verpflichten. Ein „Entwurf eines Gesetzes zum Schutz und zur Sicherung von Wohnraum (Wohnraum-schutzgesetz, WoSchG)“ ist zuletzt 2018 im Landtag gescheitert.

Im § 9 des Gesetzes über die *Wohnraumförderung* in Schleswig-Holstein finden sich jedoch Mindestanforderungen an den Wohnraum.

Das Wohnungsaufsichtsgesetz NRW ermöglicht es den Kommunen, Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Geldbußen bis 50.000 € zu erlassen, wenn ein Eigentümer / eine Eigentümerin seinen, ihren Verpflichtungen zur Bauunterhaltung nicht nachkommt.

6. Verfügungsgewalt

Der Erfolg der meisten Maßnahmen ist von der Verfügungsgewalt abhängig.

Der Teilauftrag 5 lautet: „Sollte der Eigentümer nicht willens oder in der Lage sein, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen einzuleiten oder das Gebäude in gesetzeskonformer Weise zu nutzen, sollen Gespräche mit der WOBAU über ein Kaufangebot zu angemessenen Konditionen aufgenommen werden.“ – Dies gilt dem Wortlaut nach auch und insbesondere in den Gebieten der Städtebauförderung und Stadtsanierung!

Hierzu mag ein Hinweis auf Magdeburg hilfreich sein, wo es seit mehreren Jahren eine „Debatte um Wobau als Magdeburgs Haus-Retter“ (www.volksstimme.de, eine dortige Tageszeitung) gibt.

Neben dem allgemeinen Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) und dem Besonderen Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) hat die Ratsversammlung nicht nur das Instrument des freien Ankaufs betont, sondern somit auch den Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente und den Einsatz der WOBAU mit einem intensiven Auftrag versehen.

Das Fallbeispiel Lübeck (Anlage 6) zeigt eine Möglichkeit für den weiteren Umgang mit einer Problemimmobilie.

7. Was ist weiter erforderlich?

- parallel Wiederaufnahme der Begehungen und Verstetigung zur Umsetzung der Teilaufträge 3 und 4 nebst wiederkehrender Berichterstattung,
- deutliche Öffentlichkeitsarbeit, deutliche Ansagen hinsichtlich der „Akteure“ auf diesem „Wohnungsteilmarkt“, breit angelegte Information mit umfassenden Erklärungen des Problems und Beschreibung des offensiven Vorgehens. Dabei müssen BewohnerInnen und Gewerbetreibende besonders im Umfeld von Schrottimmobilen gut informiert sein.
- Anregung, dass der Oberbürgermeister aus Gründen der Geschwindigkeit und schnellen Reaktionsfähigkeit (bestimmte) einschlägige Immobiliengeschäfte nunmehr bis zu einer Höhe von 500.000,- Euro tätigen dürfte.

- Ggf. Einsatz eines externen Moderators nach Bremerhavener Vorbild.
- Offen ist derzeit noch eine Lösung dahingehend, dass Übernahmeversuche durch die öffentliche Hand nicht als „Belohnung“ für Untätigkeit oder dubiose Geschäftsmodelle missverstanden werden.
- Erneuter Vorstoß für ein Wohnraumschutzgesetz oder Wohnungsaufsichtsgesetz, z.B. über den Städteverband,
- Prüfung des Einsatzes von Fondslösungen,
- konsequenterweise Verstärkung der Städtebauförderung / Stadterneuerung (wider u.U. schlechter Erfahrungen und einer geringen Erfolgsbewertung) sowie ggf. Ausweitung von Gebietskulissen,
- Umsetzung des Teilauftrages 5 mit konkreten Vorschlägen und Vorstellungen, am besten für Schlüsselimmobilien und
- aktuell Prüfung konkreter Handlungsnotwendigkeiten insbesondere in der Innenstadt (angekündigtes Programm des Landes „Zukunft der Innenstädte“) mit der Option der Modifikation des Ratsbeschlusses zugunsten einer weiten Auslegung.
- Prüfung, inwieweit durch bürgerschaftliches Engagement oder genossenschaftliche Lösungen Zwischen- oder Langzeitnutzungen auf verwahrlosten Grundstücken installiert werden können.

Im Auftrage

Dr. Tauras
- Oberbürgermeister -

Kubiak
- Stadtbaurat -

Anlagen:

Anlage A SPD-Antrag
Anlage B FDP-Antrag
Anlage C Beschluss zu TOP 11.5, Vorlage 0071/2018/DS; RV 12.02.2019

Anlage 1 Mehrere Hinweise auf Publikationen und Diskussionsforen (Anlagen 1a bis 1i)
Anlage 2 Checkliste zur Erfassung verwahrloster Grundstücke, Fallbeispiel Dresden
Anlage 3 Organisationsübersicht aus dem Handlungskonzept Armut
Anlage 4 Erfahrungen aus Bremerhaven, Interview mit StBR a.D. Volker Holm
Anlage 5 HOC vom 22.04.2020 „Wohnungshorror in Neumünster – Stadt kontrolliert Schrott-Immobilien“
Anlage 6 Fallbeispiel Lübeck
Anlage 7 Ausführung der Beschlüsse HA und RV

Kubiak, Thorsten