



Sozialdemokratische Rathausfraktion
der Stadt Neumünster

SPD 1/254/1/SPD/SPD/SPD/63/32/30/10 1/204/61

SPD-Rathausfraktion-Großflecken 75-24534 Neumünster

Frau Stadtpräsidentin
Anna-Katharina Schättiger
Großflecken 59

Sozialdemokratische Rathausfraktion der
Stadt Neumünster

Großflecken 75
24534 Neumünster

Telefon 04321/929830
Telefax 04321/929831

E-Mail: rathausfraktion@spd-neumuenster.de

IBAN: DE10 2305 1030 0000 1470 60
Sparkasse Südholstein, BIC NOLADE21SHO

15.29.19

Neumünster, den 23.01.2019

30.01.19

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin Schättiger,

Im Stadtgebiet ist das Augenmerk auf „Schrott-Immobilien“ zu richten, die von den Eigentümern / Besitzern dazu genutzt werden, in unwürdigen Wohnverhältnissen durch Überbelegung mittellose Zuwanderer maximal auszubeuten.

Wir bitten den nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung der Ratsversammlung vom 12.02.19 zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Franka Dannheiser

Franka Dannheiser und Fraktion

Antrag

Die Stadtverwaltung wird beauftragt alle ordnungsrechtlichen und baupolizeilichen Maßnahmen zu ergreifen, um Immobilien, die willentlich im mangelhaften Verkehrszustand befindlich sind (sog. Schrottimmobilien) in einen zumutbaren Zustand zu überführen. Dabei wird insbesondere beauftragt,

- 1.) problembehaftete Immobilien, wie auch Grundstücke, zu identifizieren und zu benennen,
- 2.) den Bau- und Nutzungszustand zu dokumentieren,
- 3.) Eigentümern ist die unsachgemäße Nutzung des Gebäudes klar zu machen,
- 4.) die Gebäude im Bedarfsfalle nach ordnungsrechtlicher Maßgabe in Höhe des, von einem unabhängigen Sachverständigen zu ermittelnden Bestandswertes zu kaufen.

Bei der Umsetzung ist die städtische WOBAU einzubinden.

Begründung:

Die EU-Einwanderung ist zu einem dringend zu bearbeitenden Problemfeld der Stadt Neumünster geworden. Beispiel ist die Stadt Gelsenkirchen mit dieser Vorgehensweise im Zusammenhang mit Problemen von EU2-Bürgern, die sehr erfolgreich diese unwürdigen Wohnverhältnisse abgearbeitet bekommen hat, indem sie über ihre städtische Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsgesellschaft prekäre Immobilien bzw. Grundstücke gekauft und damit das Spekulantentum, wie auch Übervermietung (z.B. 20 Pers. in einer Wohnung und Miete pro Kopf) massiv in den Griff bekommen hat.



**Freie
 Demokraten**
 Neumünster FDP

FDP Ratsfraktion Neumünster c/o Peter Janetzky
 Spitzwegstr. 14 • 24539 Neumünster

An die
 Stadtpräsidentin der Stadt Neumünster
 Frau
 Anna-Katharina Schöttiger

Neumünster, den 12.02.2019

Änderungsantrag zu TOP 11.5

Antrag der SPD-Ratsfraktion betr. Schrott-Immobilien

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin.

Die FDP-Fraktion beantragt, den Antrag wie folgt abzuändern:

- Unter 4.) einfügen:
 „Durch Ordnungsrechtliche Maßnahmen und Feuerpolizeiliche Kontrollen die Mängel erfassen und ggf. ein Nutzungsverbot auszusprechen.“
- Den bisherigen Punkt 4.) als Punkt 5.) in abgeänderter Form aufzunehmen:
 „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 einem Kaufangebot zu angemessenen Konditionen aufgenommen werden.“

Begründung:

Es eine Verpflichtung der öffentlichen Aufsichtsgremien bei unhygienischen und gefährlichen Wohnverhältnissen einzuschreiten und diese zu unterbinden.

Eine Stilllegung des Gebäudes würde zwar die Nutzer in Mitleidenschaft ziehen – doch diese sind in der Regel aber Opfer eines Geschäftsmodells, dass genau die Nutzung prekärer Wohnverhältnisse beinhaltet und dem auf diesem Wege ebenfalls der Boden entzogen werden muss.

Ein Ankauf der Immobilien mit in unbekannter Weise bestehenden Mietverhältnissen würde die Stadt bzw. die WOBAU in die Pflicht bringen, die Mietverhältnisse in geeigneter Weise weiterzuführen und die zweifelhaften Geschäftsmodelle damit zu unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Janetzky,
 +49-177-2310337 peter.janetzky@gmx.de

Niederschrift

über die öffentlichen Sitzung der Ratsversammlung

am Dienstag, dem 12.02.2019

im Ratssaal

11.5	Antrag der SPD-Rathausfraktion betr. "Schrott-Immobilien" Vorlage: 0071/2018/An
------	--

Beschluss:

Ratsfrau Dannheiser bringt den Antrag ein und begründet ihn.

Der Antrag wird diskutiert. Ratsfrau Hartmann regt an, Wohnungen, für die Kosten der Unterkunft gezahlt werden, in die Prüfung miteinzubeziehen.

Ratsherr Janetzky bringt für die FDP-Ratsfraktion einen Änderungsantrag ein und begründet diesen. Dieser Änderungsantrag ist der Niederschrift als Anlage 1 zu TOP 11.5 beigelegt. Ratsfrau Dannheiser erklärt, dass die SPD-Rathausfraktion diesen Änderungsantrag übernimmt.

Dem Antrag in der somit geänderten Fassung wird mit 24 zu 16 Stimmen zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Fraktion/Ratsmitglied	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
CDU		14	
SPD	12		
Die Grünen	7		
FDP	1		
BfB		2	

Die LINKE	2		
NPD	1		
Ratsherr Joost	1		
gesamt:	24	16	-



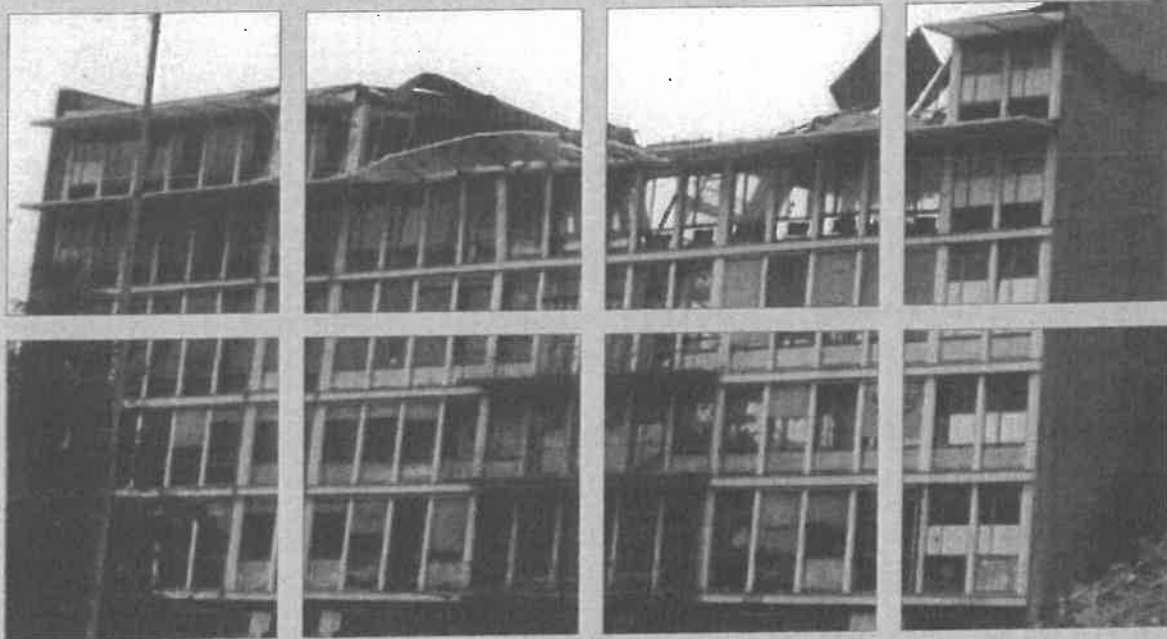
Verwahrloste Immobilien

Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang
mit verwahrlosten Immobilien – „Schrottimmobilien“



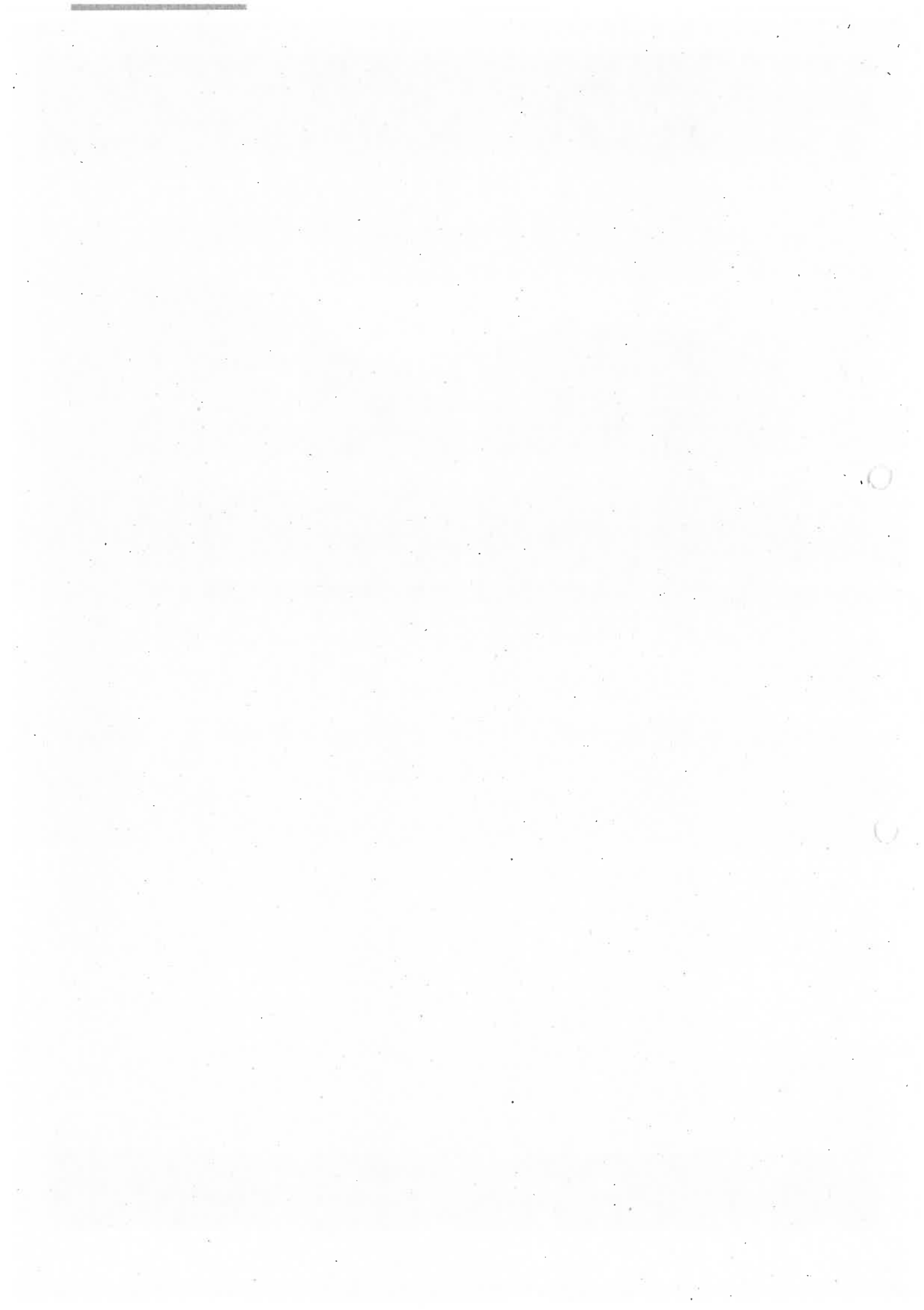
Arbeitsbuch Problemimmobilien in NRW

Problemimmobilien in den Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens



Erfassung, Beschreibung & Bewertung
von aktueller Situation, Perspektiven und Handlungspotenzialen

Arbeitsbuch als Grundlage für öffentliche Kooperation und Dialog





Dipl.-Ing. Ulf Gerlach, Städtebauassessor, Plan und Praxis, Berlin
und Denkmalpflege, Halle/Leipzig

**Umgang mit verwahrlosten Immobilien (Schrottimmobilien) im Zuge von
Stadterneuerungsmaßnahmen**
- Rechts- und Förderinstrumente sowie informelle Ansätze

F o l i e n zum Vortrag auf der Tagung 49/12 des Instituts für Städtebau Berlin
„Städtebauförderung“
vom 27. bis 29. November 2012 in Berlin

49/12-8

Kapitel 5

**Ansätze für einen strategischen
und stadtentwicklungspolitischen
Umgang mit verwahrlosten
Immobilien**

LEERSTAND Anlage 1e SCHROTTIMMOBILIEN

WELCHE HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN HABEN KOMMUNEN?

Im Hans-Sachs-Haus in Gelsenkirchen fand in diesem Jahr auch ein Innenstadt-Gespräch zum Thema "Leerstand und Schrottimmobiliien - Welche Handlungsmöglichkeiten haben Kommunen?" statt.

Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Volker Holm (Stadtbaurats a. D., Bremerhaven) stellte anhand vieler Beispiele aus Bremerhaven die Möglichkeiten des Umgangs mit Schrottimmobiliien vor. Die Stadt Bremerhaven hat im Lauf der letzten Jahre viele Schrottimmobiliien aufgekauft und den Mut gehabt, diese abzureißen. Dennoch ist der Weg bis zum endgültigen Abriss oftmals zeitaufwendig und auch mit Kosten verbunden. Aber die Mühe hat sich für Bremerhaven gelohnt. Zum Teil konnte aus leer stehenden und verfallenen Gebäudekomplexen durch eine Neubebauung attraktiver Wohnraum geschaffen werden, gerade auch für Familien. Ziel dieser Maßnahmen für Bremerhaven war und ist es, die Stadt an den Rändern schrumpfen zu lassen und mehr in den Bestand zu investieren.

Bei der anschließenden Podiumsdiskussion diskutierten die Teilnehmenden mit Volker Holm sowie mit Sabine Nakelski vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW und dem ehemaligen Stadtdirektor der Stadt Gelsenkirchen Michael von der Mühlen (ab 01.06.2014 Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW). Bei der Diskussion wurde schnell deutlich, dass es keinen einheitlichen und vor allem auch keinen einfachen Weg für den Umgang mit Schrottimmobiliien gebe. Frau Nakelski machte deutlich, dass sich die notwendigen Maßnahmen und Schritte aus einem Puzzle an Möglichkeiten zusammensetzen. Das Land unterstützt die Kommunen im Rahmen ihrer Möglichkeiten. Dabei ist es

immer von Vorteil, wenn das Objekt in einem Stadterneuerungsgebiet liegt. Herr von der Mühlen betonte, dass auch frühzeitig in den Erhalt investiert werden müsste und Instrumente hierfür wichtig wären. Als eine Idee wurde angesprochen, dass das Quartiersmanagement eine veränderte Rolle spielen könnte.

Es braucht Mut auch einmal etwas "außerhalb von normalen Vorgängen" in Angriff zu nehmen, war nach einigen interessanten Beispielen der Teilnehmer ein abschließendes Fazit von Volker Holm.

INNENSTADT-GESPRÄCHE

Die Innenstadt-Gespräche des Netzwerk Innenstadt NRW richten sich als Abendveranstaltungen an die politischen Vertreter der Mitgliedsstädte. Ziel ist es, zusammen mit den politischen Vertretern in den Kommunen den Fokus auf relevante „Innenstadt-Themen“ zu richten, fachliche Fragestellungen gemeinsam zu diskutieren und die Akteure über aktuelle Hintergründe und Problemstellungen in den Städten und Gemeinden zu informieren. Der enge Diskurs und die kontinuierliche Zusammenarbeit mit den politisch Verantwortlichen wird forciert, da sich die Akteure in ihrer politischen Funktion auch mit Entscheidungen bezüglich stadtentwicklungspolitischer Fragestellungen auseinandersetzen.



LEITFADEN

LEERSTAND

BESEITIGUNG VON LEERSTÄNDEN IN BORGENTREICH UND WILLEBADESEN

2018

EUROPÄISCHER LANDWIRTSCHAFTSFONDS FÜR DIE ENTWICKLUNG DES LÄNDLICHEN RAUMS:
HIER INVESTIERT EUROPA IN DIE LÄNDLICHEN GEBIETE UNTER BETEILIGUNG DES
LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN



Städtebau und Recht

Institut für Städtebau der DASL, Berlin
22.-26.9.2014

Beeinträchtigung des Immobilienmarktes durch Schrottimmobilen – ein revolvierender Grundstücksfonds zur Bewältigung der Problemlagen

Überblick

1. Begriff Schrottimmobilie
2. Merkmale und Rahmenbedingungen, Einflüsse und Wechselwirkungen
3. Handlungsbedarfe und fiskalische Instrumente
4. Einsatzmöglichkeiten revolvierender Stadtentwicklungsbzw. Immobilienfonds

Beeinträchtigung des Immobilienmarktes durch Schrottimmobilen – ein revolvierender Grundstücksfonds zur Bewältigung der Problemlagen

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung

PSB

universität bonn

2

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung

PSB

universität bonn

Begriffe

„Schrottimmobilie“

1. Äußerst sanierungsbedürftige oder baufällige Gebäude
2. Gebäude bzw. Wohnungen, „die dem Erwerber unter Vorspiegelung falscher Tatsachen deutlich über Wert und zu überhöhten Preisen verkauft wurden“

„Problemimmobilien“ (Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“)
„Verwahrloste Immobilien“ (Leitfaden des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB 2014))
„Notleidende Immobilien“

...
Rechtsprechung: Urteile des BGH zu Verkaufsprozessen von Banken, Sparkassen und Anlagevermittlern, die minderwertige Immobilien als Kapitalanlage zu überhöhten Preisen veräußert haben

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung

PSB

universität bonn

Schrottimmobilie

Merkmale

- erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungsschub sowie baulicher Verfall
- unbewohnt und leerstehend
- nicht mehr wirtschaftlich sanierungsfähig
- aus bauordnungsrechtlicher Sicht nicht mehr nutzbar
- aus immobilienwirtschaftlicher Sicht (kurzfristig) nicht mehr marktfähig
- städtebauliche Relevanz durch Ausstrahlung auf Umgebung, Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung
- Eigentümer sind aus unterschiedlichsten Gründen nicht willens oder nicht in der Lage zu einer angemessenen Nutzung und Erhaltung der Immobilie
- keine Kooperation im Rahmen der Stadt- und Dorferneuerung und des Stadt- und Dorfumbaus



Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung

PSB

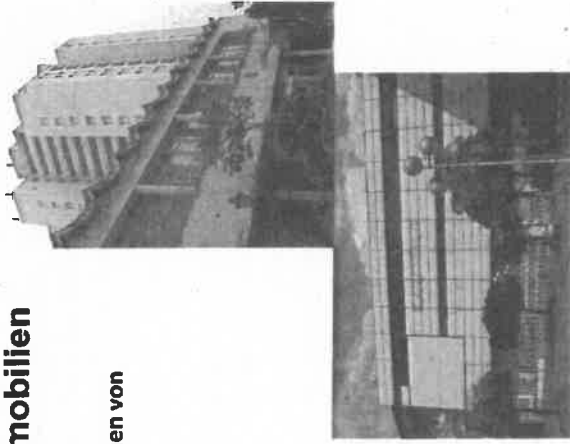
universität bonn

Anlage 1g

Schrottimmobilien

Einflussfaktoren und Fallkonstellationen von Schrottimmobilien

- Eigentumsituation,
- Eigentümersituation,
- Nutzungsart,
- Nutzungssituation,
- Lage,
- Zustand,
- öffentlich-rechtliche Forderungen,
- Förderkulissen,
- städtebauliche Relevanz und
- planungsrechtlicher Status.



Schäfer et al. (2014)

Prof. Dr.-Ing. Theo Köttler
Professur für Städtebau und Bodenordnung

PSB

universität bonn

Anteil und räumliche Verteilung der Schrottimmobilien

- Schätzanteil am Gesamtwohnungsbestand 1,1 %; Schwankung: 0,1 - 5,8 %
- 4,2 % der befragten Mieterhaushalte, 0,4 Prozent der selbstnutzenden Eigentümerhaushalte bezeichnen bewohnte Wohnung als „stark renovierungsbedürftig“

Verteilung der Schrottimmobilien



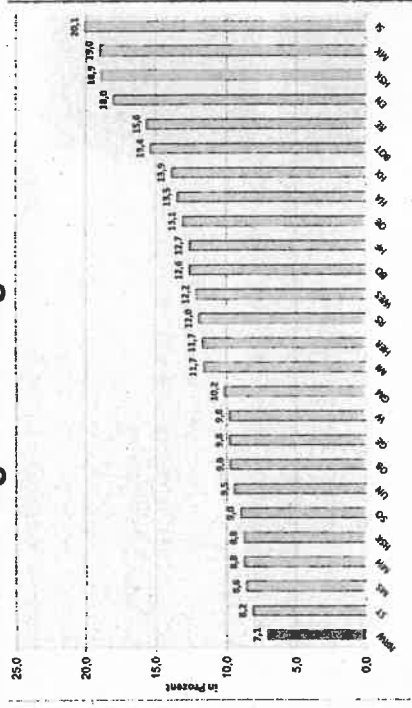
Quelle: EnqueteKommission
Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach
empirica 2012 (Kommunalbefragung)

Prof. Dr.-Ing. Theo Köttler
Professur für Städtebau und Bodenordnung

PSB

universität bonn

Wohnungsüberhänge 2030 in NRW



Wohnungsüberhänge zum Wohnungsbestand 2009 größer als der Landesdurchschnitt

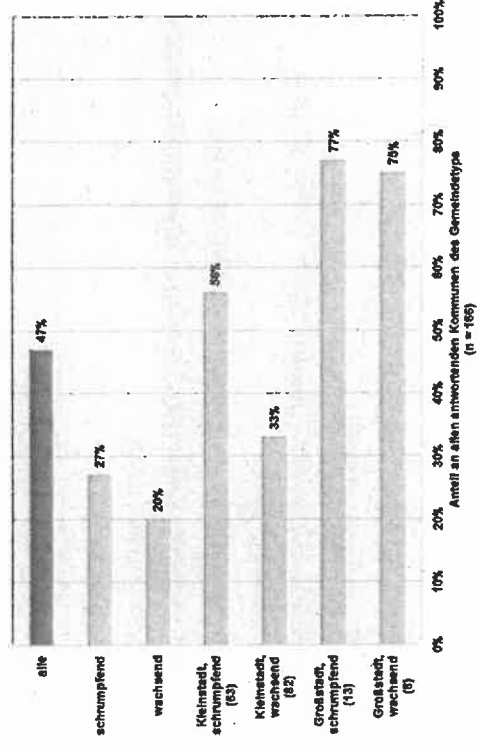
Quelle:

Prof. Dr.-Ing. Theo Köttler
Professur für Städtebau und Bodenordnung

PSB

universität bonn

Stadt- und Gemeindetypen mit Schrottimmobilien



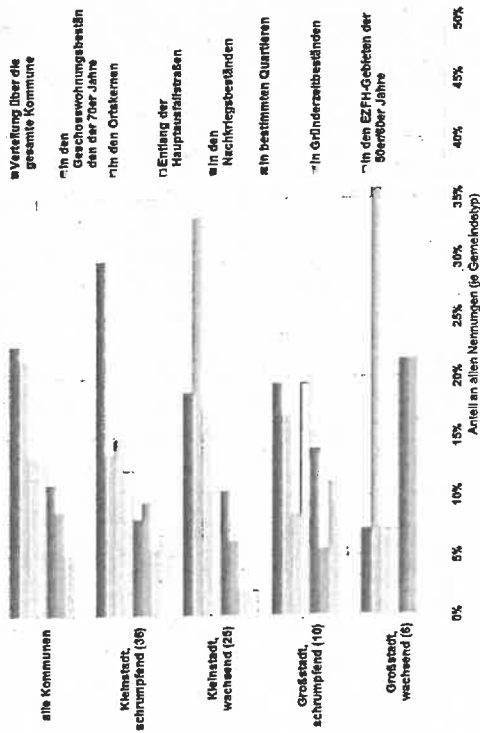
Quelle: EnqueteKommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach empirica 2012 (Kommunalbefragung)

Prof. Dr.-Ing. Theo Köttler
Professur für Städtebau und Bodenordnung

PSB

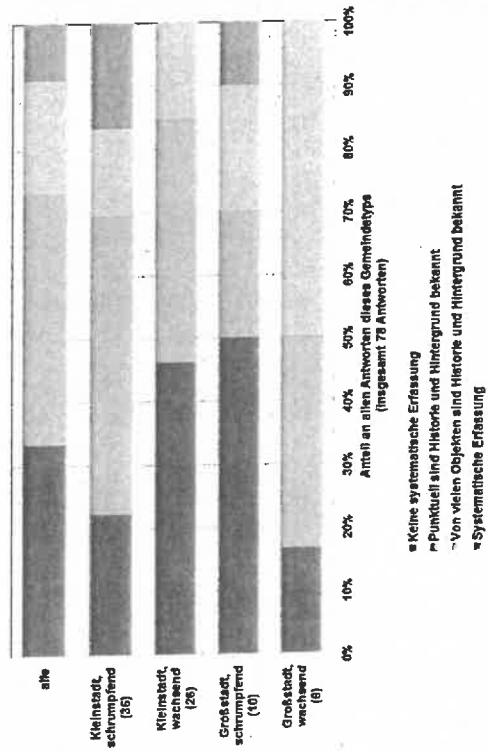
universität bonn

Lage der Schrottimmobilien innerhalb der Gemeinde



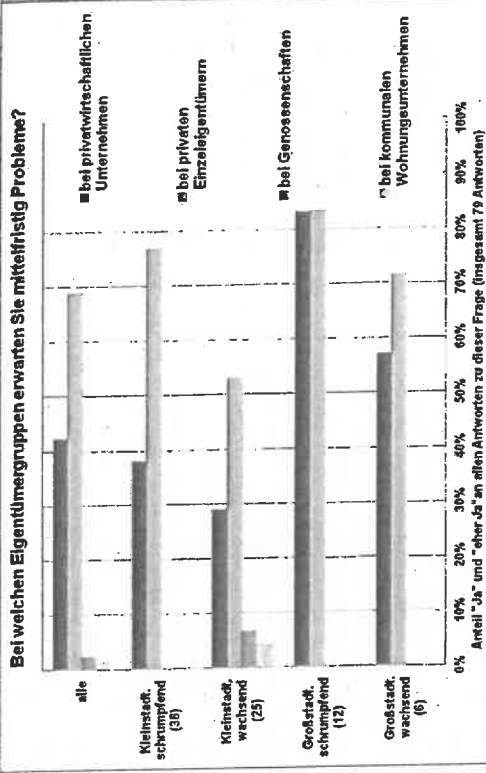
Quelle: Enquete-Kommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach empirica 2012 (Kommunalbefragung)

Erfassung



Quelle: Enquete-Kommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach empirica 2012 (Kommunalbefragung)

Eigentümergruppen

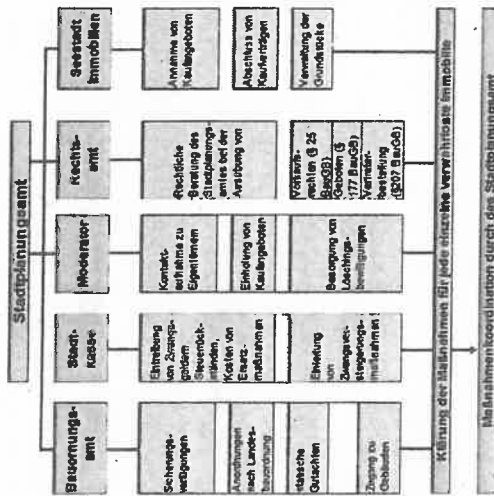


Quelle: Enquete-Kommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach empirica 2012 (Kommunalbefragung)

Schrottimmobilien

- Merkmale der räumlichen Verteilung
 - Alle Stadt- und Gemeindegrößen
 - Bei allen Marktlagen, stadträumlichen Lagen
 - Schrottimmobilien = Indikator für Problemquartiere
 - Häufung in Quartieren mit hohem Leerstand
- Keine systematische Erfassung und geringes Problembewusstsein
- NRW und Land Bremen Initiative zur Änderung des § 179 BauGB
- Dortmund: rd. 40.000 Wohnungen von insgesamt 222.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau im Besitz von Privaten Equity Fonds (ca. 18 %). Davon rd. 10 % (4.000 Wohnungen) „Problemimmobilien“.
- Stadt Bremerhaven hat mit der Bildung einer Arbeitsgruppe „Verwahrloste Immobilien“ unter Federführung des Stadtplanungsamtes eine Task-Force geschaffen
- NRW: Herne und Geisenkirchen: Schrottimobilienkataster

Arbeitsgemeinschaft „Verwahrloste Immobilien“ Stadt Bremerhaven



13

Prof. Dr.-Ing. Theo Köfeler
Professur für Städtebau und Bodenordnung

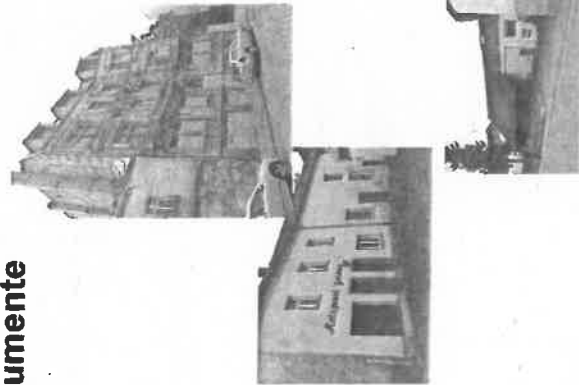
PSB

universität bonn

Rechtsinstrumente

BauGB

- Allgemeine und besondere Vorkaufsrecht (§§ 24-28 BauGB)
- städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 - 164 BauGB)
- Instrument des Stadtbaus (§§ 171a - d BauGB)
- Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB)
- Rückbau und Entseigelungsgebot (§ 179 BauGB)



15

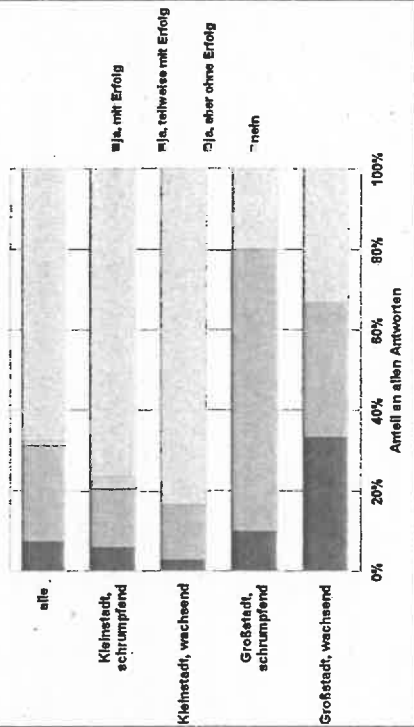
Prof. Dr.-Ing. Theo Köfeler
Professur für Städtebau und Bodenordnung

PSB

universität bonn

Einsatz rechtlicher Instrumente

Haben Sie zur Mobilisierung von Problemimmobilien in Ihrer Kommune rechtliche Instrumente eingesetzt?



Quelle: Enquete-Kommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach empirica 2012 (Kommunalbefragung)

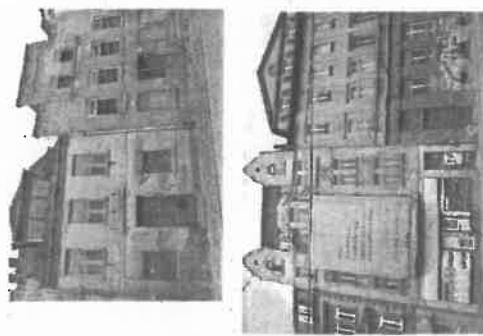
Prof. Dr.-Ing. Theo Köfeler
Professur für Städtebau und Bodenordnung

PSB

universität bonn

Rechtsinstrumente

- Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG)
- **Geförderter Wohnungsbestand:** zuständige Stelle kontrolliert darlehensrechtliche Verpflichtungen zur Instandsetzung (§ 21 Abs. 1 WFNG NRW)
 - **Frei finanzierter Wohnungsbestand:** Kommune kontrolliert bewohnbaren Zustand von vermieteten Wohnraum (§§ 40 ff WFNG NRW) als pflichtige Selbstverwaltungsangelegenheit.



16

Prof. Dr.-Ing. Theo Köfeler
Professur für Städtebau und Bodenordnung

PSB

universität bonn

Rechtsinstrumente

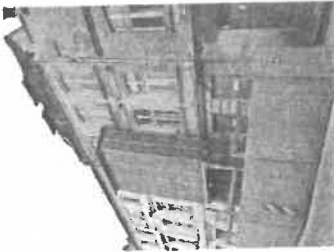
Landesbauordnung

z.B. § 61 Abs. 1 BauO NRW

- Anwendungsvoraussetzung: Gefahr für die öffentliche Sicherheit z.B. Einsturzgefahr, Abbruch einzelner Bauteile, fehlende Rettungswege
- Anordnung von
 - Instandsetzungsmaßnahmen
 - Beseitigungsmaßnahmen
 - Sicherungsmaßnahmen
 - Ordnungsmaßnahmen

§ 87 Abs. 1 BauO NRW

- Anwendungsvoraussetzung: Konkrete Gefahr für Leib oder Leben
- Nachträgliche Anordnungen



Prof. Dr.-Ing. Theo Köller
Professur für Städtebau und Bodenordnung

PSB

universität bonn

17

Rechtsinstrumente

- Einsatz rechtlicher Instrumente in der kommunalen Praxis in NRW gering
- Anwendungen
 - Stadumbaumaßnahmen § 171 a-d BauGB
 - Sanierungsmaßnahmen § 136 ff. BauGB
 - Sicherungsmaßnahmen § 61 BauO NRW
- Nur vereinzelte Nutzung des Wohnungsaufsichtsrechts (WFNG NRW) und der Sozialgesetzgebung
- Keine Erfahrungen mit den städtebaulichen Geboten
- Großstädte gegenüber Kleinstädten aktiver beim Einsatz von Rechtsinstrumenten
- Restriktionen für kleine Städte und Gemeinden: kein entsprechendes Fachpersonal, keine Problemlösungskompetenz, finanzielle Engpässe
- Rechtliche und wirtschaftliche Anwendungsrisiken der Rechtsinstrumente

Quelle: Enquetekommission Wohnungswirtschaftlicher Wandel 2013 nach empirica 2012 (Kommunalerhebung)

Prof. Dr.-Ing. Theo Köller
Professur für Städtebau und Bodenordnung

PSB

universität bonn

18

Einsatz rechtlicher Instrumente

- Heterogenität der Problemlagen: Es gibt keine „instrumentellen Allheilmittel“ für den kommunalen Umgang mit Schrottimmobilien. Gründe: vielschichtige spezifische quartierspezifische Problemlagen, unterschiedliche kommunale Verwaltungsstrukturen und handelnden Akteure.
- Subsidiaritätsprinzip: dialogorientierte, konsensuale Lösungen vor Einsatz von Rechtsmitteln
- Eigentümerprobleme: Eigentümer nicht auffindbar oder nicht Gesprächsbereit; Genossenschaften und ehem. Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nehmen an den runden Tischen der Wohnungswirtschaft teil.
- Quartiersbezogene Strategien: Lösungen für Quartiere in Wohnungsmarktstrategien einbinden.
- Kommunalpolitisches Strategien: kommunalpolitische Antizipation, Prioritätensetzung und Ressourceneinsatz (Personal und Finanzmittel)
- Partizipation: Einbindung betroffener Fachämter, relevanter Wohnungsmarktakteure wie Mietervereine und Wohnungswirtschaft

Prof. Dr.-Ing. Theo Köller
Professur für Städtebau und Bodenordnung

PSB

universität bonn

19

Handlungsebenen fiskalischer Instrumente für Schrottimmobilien

Phänomen	Handlungsbedarf	Förderinstrument
Städtebauliche Misstände in Ortskernen, Stadtteilen und Quartiere	Prävention Aufwertung von Ortskernen, Stadtteile, Quartiere	Städtebauförderungsprogramm Dorfneuerungsprogramme, UID
Funktionsverluste Leerstand von Gebäuden	Intervention Vermarktung, Modernisierung	Stadtbau, Förderprogramm, UID
Baulicher Verfall Modernisierungs- und Instandsetzungszustand	Regulation Abriss, Freilegung, Renaturierung, Zwischenutzung, Neubau	Kommunaler revolvierender Immobilienfonds, Flächenpool, UID

Prof. Dr.-Ing. Theo Köller
Professur für Städtebau und Bodenordnung

PSB

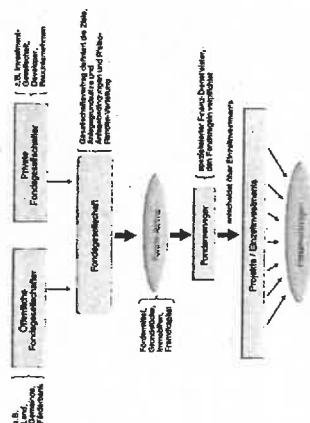
universität bonn

20

Konzept Stadtentwicklungsfonds

Anwendungsbereiche:

- Sanierung und Neuterschließung von Brachflächen mit anschließender Veräußerung
- Kindergärten, (Privat-)Schulen, Aus- und Weiterbildungsinstitutionen, (private) Hochschulen; Stipendien (Subjektfordernung) auf Kreditbasis
- Krankenhäuser, Rehabilitationszentren
- Konzert- und Kunsthallen, Theater, Sportsstätten; Denkmalschutz unter Einbeziehung kommerzieller Nutzungen
- Gewerbeparks, Technologiezentren sowie umweltverträgliche ÖPNV-Projekte
- Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und Entwicklung erneuerbarer Energien konzentriert auf bestimmte Stadtquartiere.



Quelle: Jakubowski (2007)

21

Mobilisierung der Gebäudepotenziale

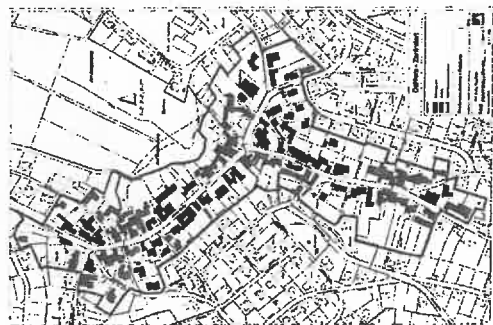
Leerstand in Ortskernen

Leerstände

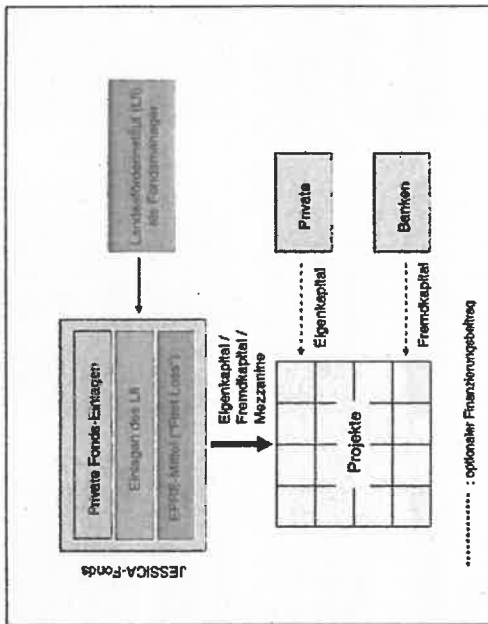
- Von insgesamt 135 Gebäude im Zentralort Dahlem stehen 30 Gebäude vollständig leer, zwei Gebäude teilweise
- Leerstand
- Nebengebäude (ehemalige Wirtschaftsgebäude)
- Wohngebäude
- Infrastruktureinrichtungen:
 - ehemalige Sparkasse (Teilleerstand)
 - Supermarkt

→ 23 % Leerstandsquote

Ortskern Dahlem 2012



Konzept Stadtentwicklungsfonds



Quelle: Jakubowski (2007)

22

Mobilisierung der Gebäudepotenziale

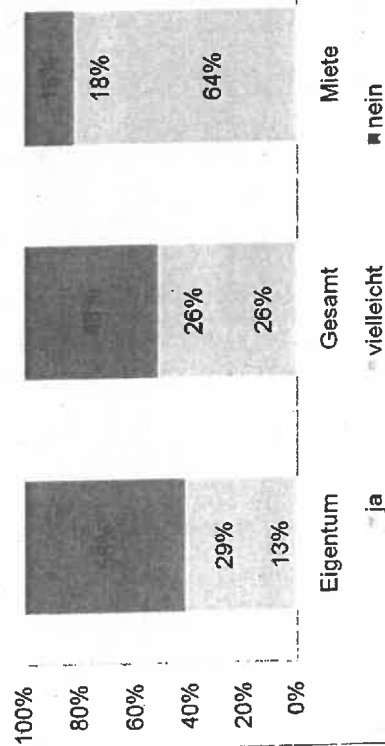
Leerstandsrisiken in Neubaugebieten



Mobilisierung der Gebäudepotenziale

Umzugsbereitschaft der 55- bis 75-Jährigen

Gemeinde Herzbrock-Clarholz
Ergebnisse einer Haushaltsbefragung 2009



Professur für Städtebau und Bodenordnung, Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter

PSB

universität bonn

Mobilisierung der Gebäudepotenziale

Kommunale Förderprogramme

Gemeinde Hiddenhausen

„Jung kauft alt - Junge Leute kaufen alte Häuser“

- Initiative 2004
- Gebäudeleerstandsrisko: 2010/11 etwa 610 Immobilien, die von einer oder zwei Personen über 70 Jahren bewohnt werden
- Gebäudeleerstand: rund 90; zukünftig rund 700 Leerstände
- befürchtete „Welle des Leerstandes“

Ein Dorf hat eine Idee



Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter

Professur für Städtebau und Bodenordnung

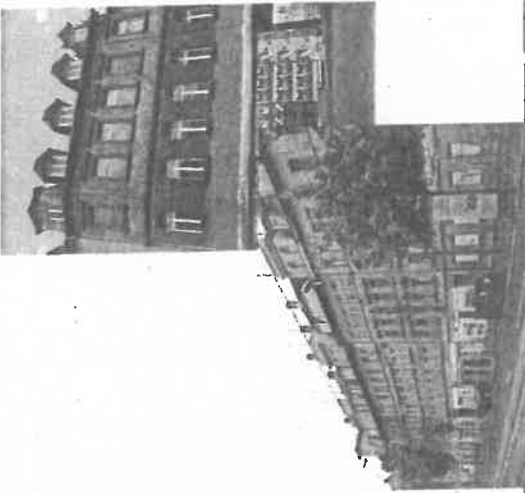
PSB

universität bonn

Mobilisierung der Gebäudepotenziale

Blockaden der Innenentwicklung

1. Aufgrund der Interessenlage des Eigentümers fehlende Mitwirkungsbereitschaft
2. Aufgrund des Alters des Eigentümers erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsschtau
3. Marktfremde Vorstellungen und Erwartungen über Grundstückswerte
4. Bodenbeverrattung und Familienbindung
5. Steuerliche Aspekte



Professur für Städtebau und Bodenordnung, Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter

PSB

universität bonn

Mobilisierung der Gebäudepotenziale

Kommunale Förderprogramme

Gemeinde Hiddenhausen

„Jung kauft alt - Junge Leute kaufen alte Häuser“

Höhe der Förderung

- Einmalige Förderung: 600 € zur Erstellung eines Altbau-Gutachtens
- Förderung 6 Jahre à 600 €
- Zuschlag je 300 € pro minderjährigem Kind (Höchstbetrag: insg. 1.500 € je Förderung)

Förderbedingungen

- Altbau muss mind. 25 Jahre alt sein
- Eigentümer muss eine Privatperson sein

Anzahl der Förderungen

- 28 Altbaugutachten, 288 Altbauserwerbe
- Gesamte Förderungssumme 774.000 € (Stand 01.01.2014)



Auszeichnung mit
Kommunalfuchs 2008

Quelle: Gemeinde Hiddenhausen

Professur für Städtebau und Bodenordnung, Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter

PSB

universität bonn

Mobilisierung der Gebäudepotenziale

Interkommunaler revolvierender Immobilienfonds

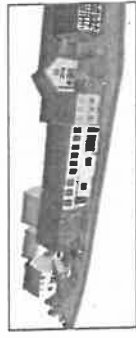
Gemeinde Hellenthal

Verfahren

- Vorbereitende Untersuchungen
- Sanierungsverfahren § 136 ff BauGB
- Programm „Kleine Städte und Gemeinden im ländlichen Raum“

Finanzierung durch RiG

- Ankauf ungenutzter Grundstücke durch Gemeinde durch Vorkaufsrecht § 24 BauGB
- Ordnungsmaßnahmen: Freilegung, Bodenordnung
- Vermarktung der Baugrundstücke



Professur für Städtebau und Bodenordnung, Prof. Dr.-Ing. Theo Köller

universität bonn

PSB

Mobilisierung der Gebäudepotenziale

Interkommunaler revolvierender Immobilienfonds RiG

Beispiel Gemeinde Hellenthal

Grunderwerbsnebenkosten

- Notar- und Grundbuchkosten 2,5 %
- Grunderwerbsteuer 5,5 %
- Grunderwerbsnebenkosten (8 %): 1.792,- €
- Kosten für Grundstücksbevorratung mit Zinssatz $p = 2\%$ und Entwicklungsdauer $n = 2$ Jahre: 977,36 €

Ordnungsmaßnahmen

- Abrisskosten (AK): $30 \text{ €/m}^3 \times 1.300 \text{ m}^3 = 66.000,- \text{ €}$
- Vermessungskosten für Teilung etc.: 3.500,- €
- Finanzierungskosten für Ordnungsmaßnahmen mit Zinssatz $p = 2\%$ und Entwicklungsdauer $n = 2$ Jahre: 2.807,80 €

Professur für Städtebau und Bodenordnung, Prof. Dr.-Ing. Theo Köller

universität bonn

PSB

Mobilisierung der Gebäudepotenziale

Interkommunaler revolvierender Immobilienfonds

Beispiel Gemeinde Hellenthal

Kalkulationsgrundlagen:

- Bodenwert des unbebauten Grundstücks (BW unbebaut): $40,- \text{ €/m}^2 \times 560 \text{ m}^2 = 22.400,- \text{ €}$
- Gebäudewert (GW): 0,- €
- Abrisskosten (AK): $30 \text{ €/m}^3 \times 2.200 \text{ m}^3 = 66.000,- \text{ €}$
- Bodenwert des mit dem abzurechenden Gebäude bebauten Grundstücks (BW bebaut)

Wirtschaftlich tragfähiger Preis (WTP):

- $WTP = BW \text{ bebaut} = BW \text{ unbebaut} - AK = 22.400,- \text{ €} - 66.000,- \text{ €} = -43.600,- \text{ €}$

Verkehrswert (VW)

= Liquidationswert

- $BW \text{ bebaut} = BW \text{ unbebaut} - AK = 22.400,- \text{ €} - 66.000,- \text{ €} = -43.600,- \text{ €}$
- oder
- $VW = BW \text{ unbebaut} + GW = 22.400,- \text{ €} + 0,- \text{ €} = ?$

Professur für Städtebau und Bodenordnung, Prof. Dr.-Ing. Theo Köller

universität bonn

PSB

Mobilisierung der Gebäudepotenziale

Interkommunaler revolvierender Immobilienfonds RiG

Beispiel Gemeinde Hellenthal

Einnahmen

- Alle Grundstücke werden Freilegung und Parzellierung privatisiert
- Verkehrswert = wahrscheinlicher Veräußerungspreis = Bodenwerte der unbebauten Grundstücke
- $BW \text{ unbebaut} = 40,- \text{ €/m}^2 \times 560 \text{ m}^2 = 22.400,- \text{ €}$

Zwischenfinanzierung und Förderung durch RiG

- Ausgaben und Zwischenfinanzierung
 - Tatsächliche Kosten für Grunderwerb und Bevorratung: 25.169,36 €
 - Kosten der Ordnungsmaßnahmen: 69.500,00 €
 - Finanzierungskosten: 2.807,80 €
- Einnahmen
 - Vermarktungserlöse: 22.400,00 €

Erforderliche RiG-Förderung:

75.077,16 €

Professur für Städtebau und Bodenordnung, Prof. Dr.-Ing. Theo Köller

universität bonn

PSB

Fazit

- Schrottimmobilien als Blockaden der örtlichen Entwicklung können vielfach nur durch Gemeinde beseitigt werden
- Zwischenenerwerb und Ordnungsmaßnahmen durch die Gemeinden ermöglichen Auflösung der Blockaden und städtebauliche Neuentwicklung der Schrottimmobilien
- Private Entwicklung der Grundstücke entsprechend der Sanierungsziele angesichts der erforderlichen strategischen Bodenbevorratung sowie der erheblichen unrentierlichen Entwicklungskosten nicht zu erwarten.
- Fiskalische Instrumente wie RiG in kleinen Gemeinden zweckmäßig, da Anwendung hoheitlicher Instrumente nicht praktikabel.
- Problematik Ankaufswert: allgemeine Marktpflogeneheiten: Preis > unbebauter Bodenwert (Verkehrswert)
- Unrentierliche Kosten: Ordnungsmaßnahmen für die Entwicklung der Grundstücke
- Ein RiG verschafft den (kleinen) Gemeinden aktive Handlungsmöglichkeiten zur Bewältigung der Problematik „Schrottimmobilien“



© STADTRAUMKONZEPT

EINLADUNG ZUR FACHTAGUNG PROBLEMIMMOBILIEN UND IHRE FOLGEN – HERAUSFORDERUNGEN UND LÖSUNGSANSÄTZE FÜR STÄDTE UND GEMEINDEN

Mittwoch, 2. Oktober 2019 • Handwerkskammer Düsseldorf

Mittwoch, 05.05.2021

Suchen



Startseite Hintergrund Schwerer Kampf gegen verfallene Häuser 11.11.2017

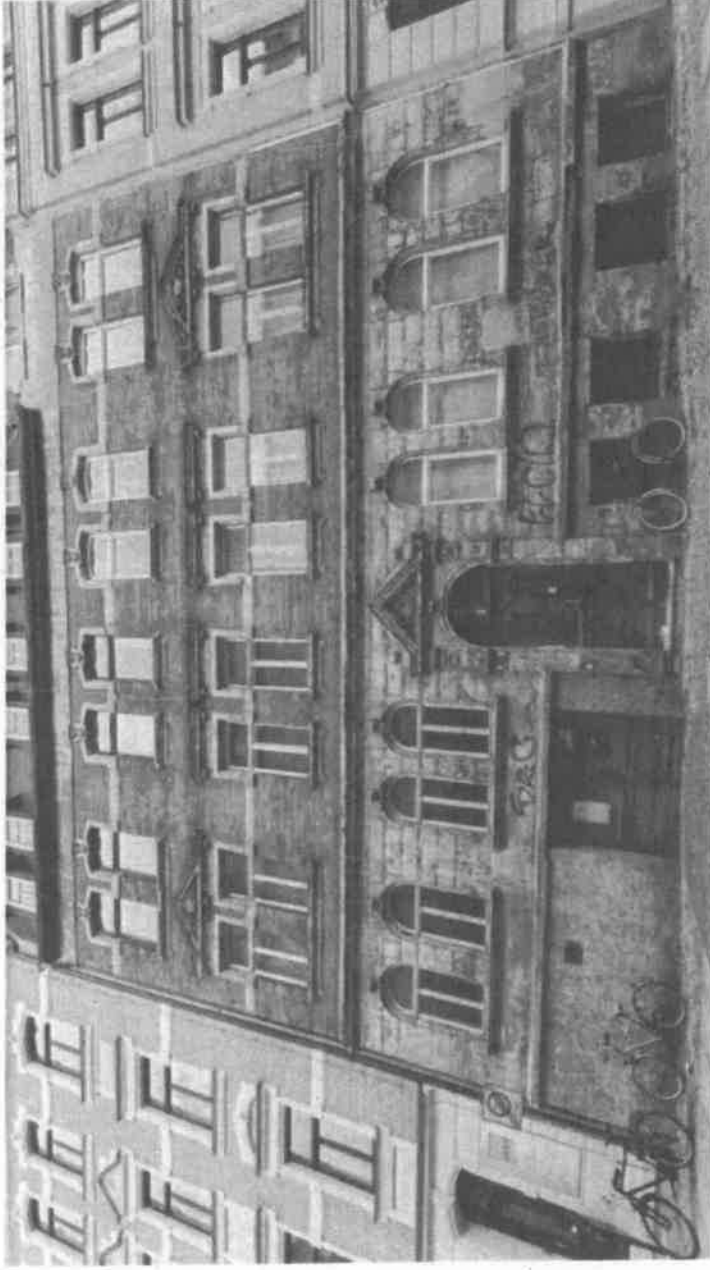
Schrottimmobilen in Deutschland

Schwerer Kampf gegen verfallene Häuser

Verwahrlost und abbruchreif: Vor allem in vielen strukturschwachen Städten verschandeln sogenannte Schrottimmobilen das Stadtbild. Ein Problem, dem die klammen Kommunen nur mit Mühe beikommen. Aber es gibt auch neue und innovative Konzepte.

Von Catalina Schröder

Anlage 1i



Sogenannte Schrottimmobilien gibt es häufig im Ruhrgebiet, aber auch in den ostdeutschen Bundesländern (picture alliance / Maximilian Schönherr)

MEHR ZUM THEMA

Duisburg-Marxloh
[<https://www.deutschlandfunk.de/duisburg-marxloh-das-geschaefft-mit-der->

[armut.1773.de.html?dram:article_id=383087](https://www.deutschlandfunk.de/duisburg-marxloh-das-geschaefft-mit-der-armut.1773.de.html?dram:article_id=383087)
Das Geschäft mit der Armut

"Wir stehen jetzt hier an einem sehr neuralgischen Punkt, wo Schrottimmobilien sich ballen auf der rechten Seite der Bochumer Straße, hier aus der Jahrhundertwende industriearbeitszeitliche Bebauung, die in den Erdgeschosslagen ehemals als Handwerk- und Einzelhandelslagen genutzt worden sind und in den oberen Geschossen halt Wohnungen. Und im hinteren Bereich lagen dann die Handwerksbetriebe – Bäckereien, Schustereien, Schreinereien – alles das hat sich hier entlang dieser Straße gezogen und das ist dann im Laufe der letzten 20, 30 Jahre dann eben brach gefallen."

Es ist ein warmer Hochsommertag, als Siebert Panteleit durch die Bochumer Straße im Süden von Gelsenkirchen führt. Die Straße ist knapp zweieinhalb Kilometer lang. Sie verläuft vom Hauptbahnhof vorbei am Wissenschaftspark, in dem sich vor einigen Jahren Unternehmen und Forschungseinrichtungen angesiedelt haben, und endet in einem Wohnviertel. Drei- bis viergeschossige Häuser stehen Mauer an Mauer. Viele der Gebäude muten herrschaftlich an, sind mit Erkern und Stuck verziert. Manche Fassade ist denkmalgeschützt. Doch der Glanz ist längst verblasst: Die meisten Häuser stehen leer, Rollläden sind runtergelassen. Ausgeblichene Schilder erinnern an Kneipen und Geschäfte, die es hier früher einmal gab. Siebert Panteleit soll im Auftrag der Stadt Gelsenkirchen dafür sorgen, dass hier wieder Leben einkehrt. Er ist ein sogenannter Quartiersmanager. Und der ...

„Kümmert sich erst einmal darum, dass dieses äußere Bild eben dieses Stadtteiles eine andere Wertigkeit bekommt, dass man erstmal sagt: Wo sind Potenziale in dem

Quartier? Sowohl in wirtschaftlicher, sozialer, kultureller, aber auch städtebaulicher Sicht."

Häuser, die innerlich und äußerlich extrem verfallen

Panteleit ist Bauingenieur, sein Spezialgebiet sind Schrottimmobilien, wie sie hier in der Bochumer Straße stehen. Schrottimmobilien sind Häuser, die innerlich wie äußerlich extrem verfallen: Oft gibt es weder Strom noch Wasser und das Dach verkommt, viele sind von Ungeziefer befallen. Überall türmt sich Müll und es stinkt. Für die Städte sind solch heruntergekommene Immobilien ein Problem. Besonders häufig kommen sie hier im Ruhrgebiet, aber auch in den ostdeutschen Bundesländern vor. Komplette Straßenzüge bestehen in einigen Quartieren von Gelsenkirchen und Duisburg, aber auch in Städten in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen manchmal nur noch aus Schrottimmobilien. Die Stadt Gelsenkirchen will etwas dagegen unternehmen.

„Die Aufgabe ist es jetzt Stück für Stück diese Immobilien sich nicht nur anzuschauen, sondern versuchen einen gewissen planerischen Einfluss zu nehmen darauf. Neue Nutzungskonzepte zu finden, die dann einhergehen mit einer Renovierung oder Revitalisierung der Immobilie.“

Doch das Herrichten ist ein Prozess, der von den ersten Bauanträgen für die Sanierung bis zum besseren Image eines Viertels nicht selten 20 Jahre dauert und aus

vielen kleinen Schritten besteht. Meist geht es damit los, dass Siegfert Panteleit erst einmal herausfinden muss, wem das Gebäude überhaupt gehört.

„Das fängt beim Klingeln an, dass man sagt: Hallo, ich würde mich gerne mal mit Ihnen unterhalten. Das geht aber auch über sehr intensive Recherche bis nach Luxemburg, oder nach Israel. Das ist nicht ganz einfach. Das dauert manchmal ein Jahr und noch länger.“

Anfangen hat der Verfall vieler Häuser in Gelsenkirchen und anderswo im Ruhrgebiet mit dem Ende des Bergbaus. Denn damit kam in vielen Städten auch die Arbeitslosigkeit. Menschen zogen weg, Häuser standen leer. Wer blieb, konnte meist nur noch geringe Mieten zahlen. Zu wenig, als dass die Besitzer damit ihre Häuser hätten in Schuss halten können. Heute ist deshalb viel zu tun.

„Sie sehen hier, das ist ein Eigentümer, der sehr engagiert ist und mit seinen Möglichkeiten eben diese Hoflage wieder herstellt, kleine Terrassenanlagen, Balkone, Fassaden in Ordnung bringt, die Entwässerung in Ordnung bringt, vernünftige neue Fenster, dass dort eben Schall und Wärmeisolierung ist ... Hallo, ich grüße Sie ...“

Ohne den Einsatz der Eigentümer geht es nicht, weiß auch der Architekt Tim Rienits. Rienits gehört zur Landesinitiative Stadt.Bau.Kultur.NRW, die Konzepte für den Umgang mit Schrottimmobilien in ganz Nordrhein-Westfalen erarbeitet:

„Das ist natürlich in solchen problematischen Quartieren, die vielleicht auf den ersten

Blick nicht dazu auffordern, sich besonders zu engagieren, ist das natürlich wahnsinnig wichtig, dass man Menschen hat, die trotz Müll und trotz Vandalismus und trotz Problemen sich aufraffen und sich sozusagen mit allem, was sie haben, für so eine Immobilie einsetzen.“

Siebert Panteleit ist seit knapp vier Jahren hier im Viertel aktiv. Mehrmals in der Woche verbringt er fast seinen ganzen Arbeitstag hier, überlegt bei jedem einzelnen Gebäude zusammen mit dem Inhaber, was sich daraus machen lässt.

Gute Erfahrungen in den Niederlanden mit Kluiszhoizen

Panteleit hilft den Besitzern beim Beantragen von Fördergeldern, die viele Städte und Gemeinden inzwischen für die Renovierung vergeben. Andere Inhaber unterstützt er bei der Suche nach einem Käufer. Doch davon abgesehen muss Panteleit vor allem eines gelingen: Er muss die Menschen davon überzeugen, dass aus der Bochumer Straße mit ihren vielen Schrottimmobilien wieder ein lebenswertes Viertel werden kann. Panteleit, der Ingenieur, wird oft zum Geschichtenerzähler und berichtet aus einer Zeit, in der Gelsenkirchen noch eine attraktive Stadt war.

„Sie brauchen Bilder, nein? Also das Bild des Pianisten, der dort zur Jahrhundertwende die Rose von Istanbul uraufgeführt hat. Wenn man dann eine Geschichte erzählt, dann gehen die Leute mit und sagen: Erzählen Sie mehr davon und ich sag: Ich komme nächste Woche wieder, dann erzähle ich die zweite Folge der

Geschichte. Und dann plötzlich mischt man dann in diese Geschichte auch die Anliegen ein. Das ist eigentlich so die Kunst, ich sag immer: des Storytelling. Das ist wie so ein Lagerfeuer. Sie machen hier so ein Lagerfeuer auf, jetzt bildlich, und man setzt sich darum und fängt an zu erzählen, dass man Vertrauen gewinnt und. Das nimmt manchmal so Züge an, wo man sagt: Ja, aber das ist auch Entertainment.“

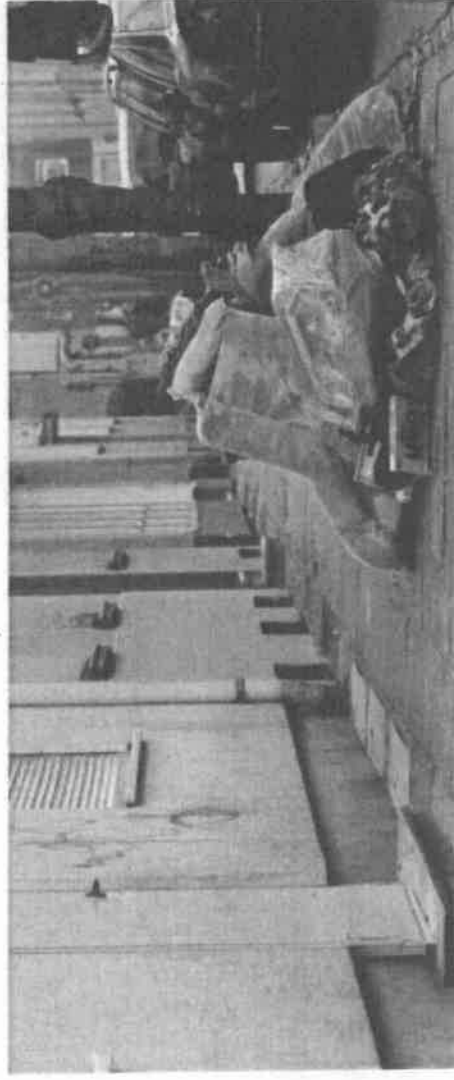
Denn nur mit einer verheißungsvollen Zukunftsvision werden die Städte ihre Schrottimmobilien wieder los.

„Dann hoffe ich, dass ich damit interessierte Menschen hierher locke, die sagen: Jetzt sind alle Voraussetzungen gegeben, dass ich mich jetzt hier traue, mein Geld zu investieren. Die Stadt selber oder der Landkreis kann gar nicht so viel Geld in die Hand nehmen, wie es notwendig wäre, um alle Gebiete vernünftig zu entwickeln.“

Erklärt der Berliner Stadtplaner Werner Klinge, der in ganz Deutschland Städten und Gemeinden beim Umgang mit ihren Schrottimmobilien hilft. Sein Rat:

„Man wird mal gucken, was ist sozusagen der wichtigste Bereich, den man angeht, der die größte Ausstrahlungswirkung hat, der im Bewusstsein der Bevölkerung, der Politik im Moment am miesesten überkommt und dafür gemeinsame Strategien entwickeln.“





Ein Teil dieser Häuser in Duisburg-Marxloh zählt zu sogenannten Schrottimobilien (picture alliance / Roland Weihrauch/dpa)

Einen knappen Kilometer von der Bochumer Straße in Gelsenkirchen entfernt hat Tim Rienits, der Architekt der Landesinitiative Stadt.Bau.Kultur.NRW sein Büro. In den vergangenen Monaten hat Rienits in Deutschland, aber auch im Ausland Ideen für den Umgang mit Schrottimobilien hier in NRW gesammelt. Eine würde er gerne hier umsetzen:

„Wir haben ein wirklich sehr erfolgreiches Konzept in den Niederlanden entdeckt, das wird da schon seit über zehn Jahren praktiziert. Zunächst und vor allen Dingen in Rotterdam, aber zwischenzeitlich dann auch in anderen Städten. Das Konzept heißt Kluiszhoizen.“

Auf Deutsch bedeutet das: Bastelhäuser.

„Klingt jetzt auch für deutsche Ohren vielleicht erst mal ein bisschen unseriös. Die haben also ein Modell entwickelt, wo die Stadt diese Gebäude aufgekauft hat in großer Zahl und sie zu sehr günstigen Konditionen an private Eigentümer wieder veräußert hat. Unter zwei Bedingungen: Die eine ist, dass diese neuen Eigentümer sich verpflichten mussten, innerhalb eines Jahres diese Gebäude selber wieder in Stand zu setzen, und die zweite Verpflichtung war, sie mussten sich verpflichten, mindestens drei Jahre in diesen Gebäuden selber zu leben.“

Mehr als 500 Wohnungen und Häuser wurden in den Niederlanden bereits nach diesem Konzept verkauft und saniert. Mittlerweile ist die Nachfrage nach den günstigen Immobilien dort sogar größer als das Angebot. Eine Situation, von der jeder Stadtplaner im Ruhrgebiet träumt.

Ein ähnliches Konzept könnte Tim Rienits sich auch für die Schrottimmobilien in Gelsenkirchen und anderen deutschen Städten gut vorstellen. Doch mit „einfach nachmachen“ ist es nicht getan: In den Niederlanden gab es neben der Beratung zum Umbau zudem ein besonderes Programm, über das die Käufer der Bastelhäuser einfach günstige Kredite bekommen haben. Ein vergleichbares Kreditprogramm gibt es in Nordrhein-Westfalen bislang nicht. Noch konnte Tim Rienits auch keine Bank dazu überreden, eine solches aufzusetzen.

„Bisher haben wir versucht, an verschiedenen Stellen als Vermittler aufzutreten und all diese Akteure, die da an einen Tisch gesetzt werden müssen, von dieser Idee zu überzeugen. Und haben aber feststellen müssen, dass das ein richtig dickes Brett ist. Insbesondere dann, wenn man wie hier in Gelsenkirchen, in einer strukturschwachen

Kommune unterwegs ist, die sowieso nicht die Säcke voller Geld hat.“

Maximale Rendite auf Kosten anderer

Doch warum reißt man die Immobilien nicht einfach ab und baut neue Häuser, die sich leichter verkaufen oder auch vermieten lassen, wenn es so schwierig ist, die bestehenden Gebäude zu vermitteln und ihre Sanierung zu finanzieren?

„Uns interessiert einfach, dass solche Immobilien, insbesondere auch historisch wertvolle Immobilien und solche Quartiere nicht vor die Hunde gehen. Also uns interessiert also eher der soziale und kulturelle Aspekt und vor allen Dingen auch sozusagen auch das Gemeinwohl.“

Denkmalgeschützte Gebäude und die Baustile aus früheren Jahrzehnten sollen erhalten bleiben. Den Stadtplanern ist es wichtig, dass sie nicht dem Einheitslook vieler Neubausiedlungen weichen. Tim Rienits bleibt deshalb dran:

„Ich glaube das muss man einmal gemacht haben und bewiesen haben, dass es funktioniert und dass es hier genauso funktioniert wie in den Niederlanden und ich glaube dann würden auch bei vielen die Hemmschwellen wesentlich niedriger sein.“

Dass Modelle wie die niederländischen Bastelhäuser auch in ihrer Stadt funktionieren könnten, hält Rita Schulze-Böing, Baurätin in Hamm, für unwahrscheinlich. Obwohl es auch hier Schrottimmobilien gibt. Die 180.000-Einwohner-Stadt Hamm liegt am nordöstlichen Ende des Ruhrgebiets. Schulze-Böing glaubt, dass die Bastelhäuser nur ein Modell für Großstädte mit vielen Studenten und Künstlern ist – und die leben hier kaum. Schulze-Böings Kampf gegen Schrottimmobilien hat außerdem einen speziellen Fokus:

„Dann gibt's natürlich die Spekulanten, die gezielt solche Schrottimmobilien aufkaufen. Stellen Sie sich mal eine 75 Quadratmeterwohnung vor mit fünf Euro. Das sind so knapp 400 Euro dann. Wenn man die aber pro Bett verkauft, dann also hat man sieben Leute in so einer Wohnung, 6,7 Leute, dann sind Sie sofort bei dem Vierfachen, bei 1.600, 1.700 Euro. Und das ist das Geschäft, was gemacht wird. Die Ausländer, die von irgendwo kommen, keine Ahnung, haben die Sprache nicht kennen, sind froh, dass sie für 250 Euro nur unterkommen und die Vermieter machen nichts an den Häusern.“

Maximale Rendite auf Kosten anderer – darum geht es solchen Immobilienbesitzern. Inzwischen ist diese Form der Ausbeutung in Hamm nahezu professionell organisiert:

"Das sind wohl dann so Schlepperbanden, nehmen wir an. Die dann dort das organisieren und für einen bestimmten Betrag die dann nach Deutschland zu bringen."

Im großen Stil begonnen hat dieses Problem in vielen Ruhrgebietsstädten Anfang

2014. Seitdem dürfen im Rahmen der Arbeitnehmerfreizügigkeit auch Bulgaren und Rumänen ohne gesonderte Erlaubnis in Deutschland arbeiten. Nicht nur in Hamm, sondern auch in Duisburg, Bochum oder Wuppertal werden seitdem Schrottimmobilien zu völlig übersteuerten Preisen überwiegend an Osteuropäer vermietet. Die Vermieter reisen dafür regelmäßig nach Rumänien oder Bulgarien und bieten den Menschen, die sich im Westen ein besseres Leben erhoffen, oft ein Komplettpaket an: eine Matratze in einer Wohnung, einen Mini-Job und häufig auch gleich Hilfe beim Ausfüllen der Unterlagen, mit denen sie oben drauf noch Geld vom Staat beantragen können. Die Vermieter selbst kassieren natürlich einen üppigen Teil davon. Im Bürokratendeutsch heißt das Sozialbetrug.

„Das haben wir auch schon mal gehabt. Dann melden sich 30 Leute an einer Adresse an, um Kindergeld zu kassieren, oder sonst was.“

Rund 70 Gebäude stehen im sogenannten Problemimmobilienkataster der Stadt Hamm. Und die greift inzwischen wie viele andere Ruhrgebietsstädte auch zu einer besonderen Maßnahme:

„Um diesen Banden das hier so unangenehm wie möglich zu machen, haben wir eben so eine Art Task Force gebildet, die dann, wenn wir feststellen, bei solchen Häusern melden sich sehr viele Leute an, dann gucken wir uns diese Häuser an, dann geht also eine Gruppe raus: Sozialbereich, Ordnungsamt, Wohnungsamt, Bauaufsicht, Feuerwehr, Polizei. Die gucken sich das dann an und wenn es eine Überbelegung gibt, wird das sofort abgestellt.“

Für die Stadt lohnt sich dieser Aufwand, findet Rita Schulze-Böing:

„Wir haben insgesamt sechs solcher Razzien gemacht, wo wir uns diese Häuser nachts dann mal angeguckt haben, wer da wirklich übernachtet. Und die Zustände, die da zum Teil herrschten, sind dann sofort abgestellt worden. Und wenn ein neues Haus irgendwie in Verdacht gerät, schreiten wir sofort ein.“

Immer häufiger versucht die Stadt jetzt auch, solch problematische Immobilien aufzukaufen und selbst zu sanieren oder abzureißen und etwas Neues zu bauen. Das Geld dafür kommt vom Land Nordrhein-Westfalen und vom Bund: Zusammen stellen sie acht Ruhrgebietsstädten in diesem Jahr insgesamt 33 Millionen Euro zur Verfügung.

„Wir haben jetzt erstmal eine Million bekommen. Wir werden aber noch eine weitere Million bekommen. Wir haben zusätzlich als Stadt noch eine Stadtentwicklungsgesellschaft gegründet, die jedes Jahr fünf Millionen Euro für diesen Zweck bereitstellt. Unsere Kriegskasse, sag ich mal so, ist ausreichend gefüllt.“

Der Berliner Stadtplaner Werner Klinge weiß, was Städte noch tun können, wenn Eigentümer sich nicht um ihre Häuser kümmern.

„Wenn der sozusagen seinen Verpflichtungen als Eigentümer nicht nachkommt, weil von dem Gebäude Gefahren ausgehen, dann wird er von der Bauaufsichtsbehörde aufgefordert: Bitte behebe das. Wenn er das nicht macht, kann man ihn mit Zwangsgeld

belegen. Das kann bis zu 50.000 Euro hochgehen. Wenn das noch nicht hilft, dann muss die Bauaufsicht oder die Gemeinde die sogenannte Ersatzvornahme machen und Zumauern, Zaun stellen.“

In Hamm Zukunftsvision, in Luckenwalde teilweise geschafft

Das kostet Nerven, Zeit und Geld. Rita Schulze-Böing ist sich deshalb sicher:

„Das ist eine Aufgabe, wo man einen langen Atem braucht. Da gibt es keine kurzfristigen Erfolge.“

Zurzeit denken sie und ihre Kollegen deshalb auch noch über einen ganz neuen Ansatz nach:

„Also ein arbeitsmarktpolitisches Modell, dass eben Langzeitarbeitslose wieder in den Arbeitsmarkt eingeführt werden, indem sie die Renovierung eines solchen Projektes selbst übernehmen und dann möglicherweise auch dort selbst einziehen. Diese Überlegung steckt aber noch in den Anfängen.“

Was in Hamm vielerorts noch Zukunftsvision ist, hat die Stadt Luckenwalde zum Teil schon geschafft. Luckenwalde liegt rund 60 Kilometer südlich von Berlin und hat rund

21.000 Einwohner. Der Großteil einstiger Schrottimmobilien ist hier bereits saniert worden und wird heute als Wohnraum, Schule, Kita, Bürogebäude, Bibliothek oder Museum genutzt. Einfach war der Weg dorthin nicht, erzählt Peter Mann, der Leiter des Stadtplanungsamtes.

"Die Stadt Lückenwalde war unmittelbar nach der Wende davon geprägt, dass innerhalb genau des Stadtzentrums ungefähr 30 Hektar innerstädtische Brachen entstanden sind, weil dort Fabriken ihre Produktion aufgeben mussten."



Ein Abbruchhaus, aufgenommen in Berlin im Bezirk Kreuzberg (picture alliance / Wolfram Steinberg)

Während im Ruhrgebiet der Niedergang der Kohleindustrie und die damit verbundene Arbeitslosigkeit dazu geführt haben, dass Gebäude zu Schrottimmobilien verkommen sind, kamen der Verfall der Häuser und die Abwanderung der Menschen aus Luckenwalde südlich von Berlin mit der Wende. Und mit ihr kamen auch die Spekulanten, wie der Stadtplaner Werner Klinge erklärt. Er ist Mitgesellschafter des Berliner Büros Plan und Praxis und berät auch Peter Mann und die Stadt Luckenwalde in der Frage, wie man aus Schrottimmobilien wieder sinnvoll genutzte Gebäude machen kann.

"Die Produktion hat sich nach der Wiedervereinigung nicht mehr gelohnt, die Betriebe sind brach gefallen. Dann gab es jede Menge Glücksritter, die einfach, ich sage mal: wild spekuliert haben. Die Grundstücke von der Treuhand für einen symbolischen Euro erworben haben, in der Hoffnung, dass man sie wieder weiterverkaufen kann. Die haben nichts an den Gebäuden gemacht, die haben die Häuser verfallen lassen."

Weil die Besitzer oftmals nicht erreichbar waren, hat die Stadt die Gebäude zunächst auf eigene Kosten gesichert, damit Dächer und Außenwände nicht einstürzten und zur Gefahr für die Bevölkerung werden. Eingetragen wurden die Kosten im Grundbuch. Gibt es für solche Immobilien später einen neuen Käufer, muss er die Kosten übernehmen. Das erschwert den Verkauf natürlich ungemein. Gelungen ist das in weiten Teilen, weil Bund und Land in den vergangenen Jahrzehnten viele Millionen Fördergelder zur Verfügung gestellt haben. Und es gibt noch einen Grund: Luckenwalde liegt gerade einmal 60 Kilometer vom Berliner Hauptbahnhof entfernt und

in der Hauptstadt herrscht akute Wohnungsnot.

"In einer halben Stunde sind Sie von hier aus mitten in der City und das führt dazu, dass der überlastete Wohnungsmarkt Berlin – 40.000 Einwohner pro Jahr kommen neu hinzu, 10.000 Wohnungen schaffen Sie zu bauen, also zieht man mit der Wohnnutzung auch weiter raus. Und davon profitiert Luckenwalde."

Vollständig gelöst ist das Problem trotzdem nicht: Mitten in der Innenstadt, zwischen Rathaus und Bahnhof, liegen noch immer fünf Hektar mit Schrottimmobilien brach. Stadtplaner Peter Mann hofft, dass auch sie in den nächsten Jahren größtenteils in Wohnraum für zuziehende Berliner umgewandelt werden können. Für Luckenwalde wäre das eine tolle Entwicklung. Schon jetzt ziehen jedes Jahr 150 Menschen mehr nach Luckenwalde als von dort weggehen. Doch wer eine Stadt wie Berlin, mit einem großen kulturellen Angebot und einer in weiten Teilen guten Infrastruktur verlässt, hat auch hohe Ansprüche an seine neue Heimat. Und die sind für Luckenwalde eine große Herausforderung. Besonders für junge Familien glaubt Peter Mann, muss seine Stadt noch mehr bieten:

"Wir haben derzeit ein Mangel an Kitaplätzen, wir haben ungefähr 140 mehr Anmeldungen an Kita-Bedarfsplätzen, die wir einfach so schnell gar nicht neu schaffen können."

Neben den neuen Bewohnern müssen Peter Mann und seine Kollegen deshalb auch neue Fachkräfte anwerben, die beispielsweise in den Schulen und Kitas arbeiten.

Denn neu zugezogene, junge Familien stellen in Aussicht, dass auch ihre Kinder und damit die nächste Generation, hier in Luckenwalde leben wird. Langfristig könnte so vielleicht die Zukunft der Stadt gesichert werden.

Deutschlandradio © 2009-2021

Deutschlandradio Dlf Kultur Dlf Nova Datenschutz
Nutzungsbedingungen Hilfe Impressum Kontakt Presse
Partner ARD ZDF Phoenix arte Chronik der Mauer



Suchen

Mittwoch, 05.05.2021

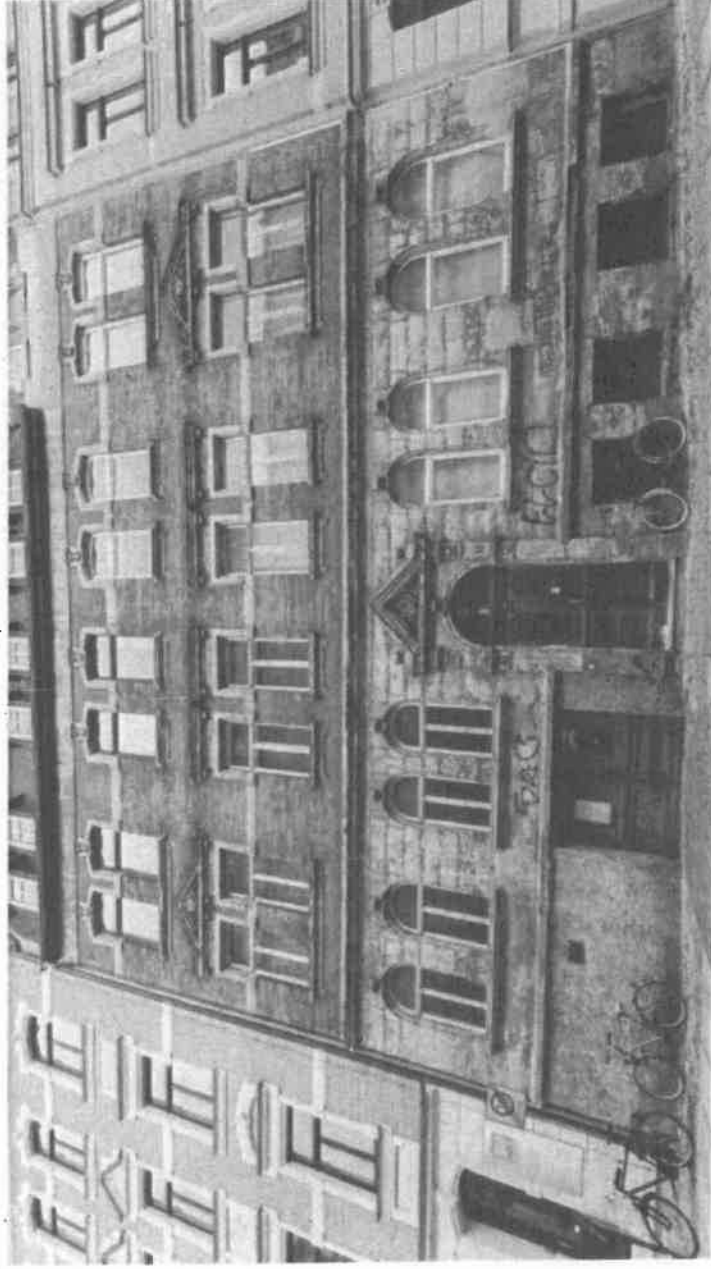
Startseite Hintergrund Schwerer Kampf gegen verfallene Häuser 11.11.2017

Schrottimmobilien in Deutschland

Schwerer Kampf gegen verfallene Häuser

Verwahrlost und abbruchreif: Vor allem in vielen strukturschwachen Städten verschandeln sogenannte Schrottimmobilien das Stadtbild. Ein Problem, dem die klammen Kommunen nur mit Mühe beikommen. Aber es gibt auch neue und innovative Konzepte.

Von *Catalina Schröder*



Sogenannte Schrottimmobilien gibt es häufig im Ruhrgebiet, aber auch in den ostdeutschen Bundesländern (picture alliance / Maximilian Schönherr)

MEHR ZUM THEMA

Duisburg-Marxloh

[<https://www.deutschlandfunk.de>

/duisburg-marxloh-das-geschaefft-mit-der-

armut.1773.de.html?dram:article_id=383087]

Das Geschäft mit der Armut

"Wir stehen jetzt hier an einem sehr neuralgischen Punkt, wo Schrottimobilien sich ballen auf der rechten Seite der Bochumer Straße, hier aus der Jahrhundertwende industrieezeitliche Bebauung, die in den Erdgeschosslagen ehemals als Handwerk- und Einzelhandelslagen genutzt worden sind und in den oberen Geschossen halt Wohnungen. Und im hinteren Bereich lagen dann die Handwerksbetriebe – Bäckereien, Schustereien, Schreinereien – alles das hat sich hier entlang dieser Straße gezogen und das ist dann im Laufe der letzten 20, 30 Jahre dann eben brach gefallen."

Es ist ein warmer Hochsommertag, als Siegbert Panteleit durch die Bochumer Straße im Süden von Gelsenkirchen führt. Die Straße ist knapp zweieinhalb Kilometer lang. Sie verläuft vom Hauptbahnhof vorbei am Wissenschaftspark, in dem sich vor einigen Jahren Unternehmen und Forschungseinrichtungen angesiedelt haben, und endet in einem Wohnviertel. Drei- bis viergeschossige Häuser stehen Mauer an Mauer. Viele der Gebäude muten herrschaftlich an, sind mit Erkern und Stuck verziert. Manche Fassade ist denkmalgeschützt. Doch der Glanz ist längst verblasst: Die meisten Häuser stehen leer, Rollläden sind runtergelassen. Ausgeblichene Schilder erinnern an Kneipen und Geschäfte, die es hier früher einmal gab. Siegbert Panteleit soll im Auftrag der Stadt Gelsenkirchen dafür sorgen, dass hier wieder Leben einkehrt. Er ist ein sogenannter Quartiersmanager. Und der ...

„Kümmert sich erst einmal darum, dass dieses äußere Bild eben dieses Stadtteiles eine andere Wertigkeit bekommt, dass man erstmal sagt: Wo sind Potenziale in dem

Quartier? Sowohl in wirtschaftlicher, sozialer, kultureller, aber auch städtebaulicher Sicht.“

Häuser, die innerlich und äußerlich extrem verfallen

Panteleit ist Bauingenieur, sein Spezialgebiet sind Schrottimmobilien, wie sie hier in der Bochumer Straße stehen. Schrottimmobilien sind Häuser, die innerlich wie äußerlich extrem verfallen: Oft gibt es weder Strom noch Wasser und das Dach verkommt, viele sind von Ungeziefer befallen. Überall türmt sich Müll und es stinkt. Für die Städte sind solch heruntergekommene Immobilien ein Problem. Besonders häufig kommen sie hier im Ruhrgebiet, aber auch in den ostdeutschen Bundesländern vor. Komplette Straßenzüge bestehen in einigen Quartieren von Gelsenkirchen und Duisburg, aber auch in Städten in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen manchmal nur noch aus Schrottimmobilien. Die Stadt Gelsenkirchen will etwas dagegen unternehmen.

„Die Aufgabe ist es jetzt Stück für Stück diese Immobilien sich nicht nur anzuschauen, sondern versuchen einen gewissen planerischen Einfluss zu nehmen darauf. Neue Nutzungskonzepte zu finden, die dann einhergehen mit einer Renovierung oder Revitalisierung der Immobilie.“

Doch das Herrichten ist ein Prozess, der von den ersten Bauanträgen für die Sanierung bis zum besseren Image eines Viertels nicht selten 20 Jahre dauert und aus

vielen kleinen Schritten besteht. Meist geht es damit los, dass Siegfert Panteleit erst einmal herausfinden muss, wem das Gebäude überhaupt gehört.

„Das fängt beim Klingeln an, dass man sagt: Hallo, ich würde mich gerne mal mit Ihnen unterhalten. Das geht aber auch über sehr intensive Recherche bis nach Luxemburg, oder nach Israel. Das ist nicht ganz einfach. Das dauert manchmal ein Jahr und noch länger.“

Anfangen hat der Verfall vieler Häuser in Gelsenkirchen und anderswo im Ruhrgebiet mit dem Ende des Bergbaus. Denn damit kam in vielen Städten auch die Arbeitslosigkeit. Menschen zogen weg, Häuser standen leer. Wer blieb, konnte meist nur noch geringe Mieten zahlen. Zu wenig, als dass die Besitzer damit ihre Häuser hätten in Schuss halten können. Heute ist deshalb viel zu tun.

„Sie sehen hier, das ist ein Eigentümer, der sehr engagiert ist und mit seinen Möglichkeiten eben diese Hoflage wieder herstellt, kleine Terrassenanlagen, Balkone, Fassaden in Ordnung bringt, die Entwässerung in Ordnung bringt, vernünftige neue Fenster, dass dort eben Schall und Wärmeisolierung ist ... Hallo, ich grüße Sie ...“

Ohne den Einsatz der Eigentümer geht es nicht, weiß auch der Architekt Tim Rienits. Rienits gehört zur Landesinitiative Stadt.Bau.Kultur.NRW, die Konzepte für den Umgang mit Schrottimmobilien in ganz Nordrhein-Westfalen erarbeitet:

„Das ist natürlich in solchen problematischen Quartieren, die vielleicht auf den ersten

Blick nicht dazu auffordern, sich besonders zu engagieren, ist das natürlich wahnsinnig wichtig, dass man Menschen hat, die trotz Müll und trotz Vandalismus und trotz Problemen sich aufraffen und sich sozusagen mit allem, was sie haben, für so eine Immobilie einsetzen.“

Siebert Panteleit ist seit knapp vier Jahren hier im Viertel aktiv. Mehrmals in der Woche verbringt er fast seinen ganzen Arbeitstag hier, überlegt bei jedem einzelnen Gebäude zusammen mit dem Inhaber, was sich daraus machen lässt.

Gute Erfahrungen in den Niederlanden mit Kluiszhoizen

Panteleit hilft den Besitzern beim Beantragen von Fördergeldern, die viele Städte und Gemeinden inzwischen für die Renovierung vergeben. Andere Inhaber unterstützt er bei der Suche nach einem Käufer. Doch davon abgesehen muss Panteleit vor allem eines gelingen: Er muss die Menschen davon überzeugen, dass aus der Bochumer Straße mit ihren vielen Schrottimmobilien wieder ein lebenswertes Viertel werden kann. Panteleit, der Ingenieur, wird oft zum Geschichtenerzähler und berichtet aus einer Zeit, in der Gelsenkirchen noch eine attraktive Stadt war.

„Sie brauchen Bilder, nein? Also das Bild des Pianisten, der dort zur Jahrhundertwende die Rose von Istanbul uraufgeführt hat. Wenn man dann eine Geschichte erzählt, dann gehen die Leute mit und sagen: Erzählen Sie mehr davon und ich sag: Ich komme nächste Woche wieder, dann erzähle ich die zweite Folge der

Geschichte. Und dann plötzlich mischt man dann in diese Geschichte auch die Anliegen ein. Das ist eigentlich so die Kunst, ich sag immer: des Storytelling. Das ist wie so ein Lagerfeuer. Sie machen hier so ein Lagerfeuer auf, jetzt bildlich, und man setzt sich darum und fängt an zu erzählen, dass man Vertrauen gewinnt und. Das nimmt manchmal so Züge an, wo man sagt: Ja, aber das ist auch Entertainment.“

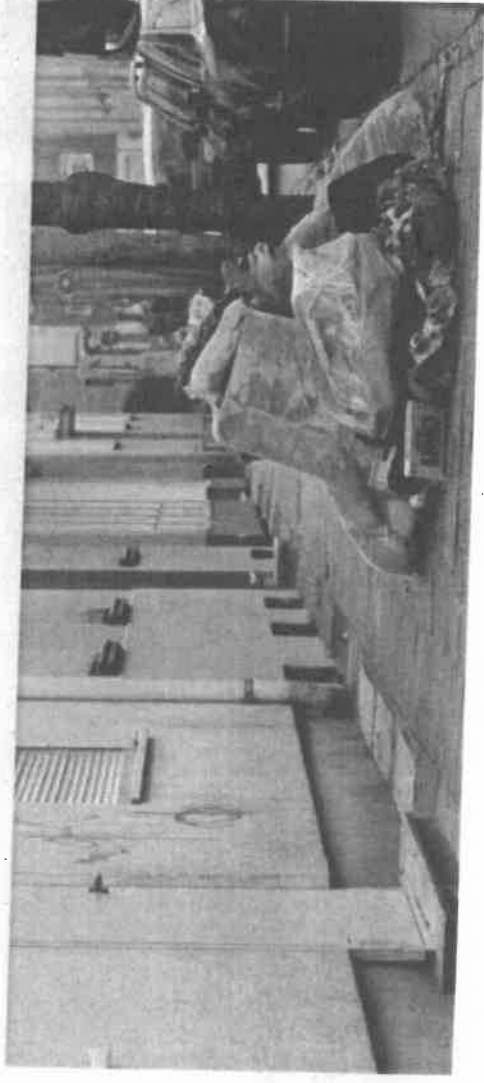
Denn nur mit einer verheißungsvollen Zukunftsvision werden die Städte ihre Schrottimmobiliën wieder los.

„Dann hoffe ich, dass ich damit interessierte Menschen hierher locke, die sagen: Jetzt sind alle Voraussetzungen gegeben, dass ich mich jetzt hier traue, mein Geld zu investieren. Die Stadt selber oder der Landkreis kann gar nicht so viel Geld in die Hand nehmen, wie es notwendig wäre, um alle Gebiete vernünftig zu entwickeln.“

Erklärt der Berliner Stadtplaner Werner Klinge, der in ganz Deutschland Städten und Gemeinden beim Umgang mit ihren Schrottimmobiliën hilft. Sein Rat:

„Man wird mal gucken, was ist sozusagen der wichtigste Bereich, den man angeht, der die größte Ausstrahlungswirkung hat, der im Bewusstsein der Bevölkerung, der Politik im Moment am miesesten rüberkommt und dafür gemeinsame Strategien entwickeln.“





Ein Teil dieser Häuser in Duisburg-Marxloh zählt zu sogenannten Schrottimmobilien (picture alliance / Roland Weihrauch/dpa)

Einen knappen Kilometer von der Bochumer Straße in Gelsenkirchen entfernt hat Tim Rienits, der Architekt der Landesinitiative Stadt.Bau.Kultur.NRW sein Büro. In den vergangenen Monaten hat Rienits in Deutschland, aber auch im Ausland Ideen für den Umgang mit Schrottimmobilien hier in NRW gesammelt. Eine würde er gerne hier umsetzen:

„Wir haben ein wirklich sehr erfolgreiches Konzept in den Niederlanden entdeckt, das wird da schon seit über zehn Jahren praktiziert. Zunächst und vor allen Dingen in Rotterdam, aber zwischenzeitlich dann auch in anderen Städten. Das Konzept heißt Kluiszhoizen.“

Auf Deutsch bedeutet das: Bastelhäuser.

„Klingt jetzt auch für deutsche Ohren vielleicht erst mal ein bisschen unseriös. Die haben also ein Modell entwickelt, wo die Stadt diese Gebäude aufgekauft hat in großer Zahl und sie zu sehr günstigen Konditionen an private Eigentümer wieder veräußert hat. Unter zwei Bedingungen: Die eine ist, dass diese neuen Eigentümer sich verpflichten mussten, innerhalb eines Jahres diese Gebäude selber wieder in Stand zu setzen, und die zweite Verpflichtung war, sie mussten sich verpflichten, mindestens drei Jahre in diesen Gebäuden selber zu leben.“

Mehr als 500 Wohnungen und Häuser wurden in den Niederlanden bereits nach diesem Konzept verkauft und saniert. Mittlerweile ist die Nachfrage nach den günstigen Immobilien dort sogar größer als das Angebot. Eine Situation, von der jeder Stadtplaner im Ruhrgebiet träumt.

Ein ähnliches Konzept könnte Tim Rienits sich auch für die Schrottimmobilien in Gelsenkirchen und anderen deutschen Städten gut vorstellen. Doch mit „einfach nachmachen“ ist es nicht getan: In den Niederlanden gab es neben der Beratung zum Umbau zudem ein besonderes Programm, über das die Käufer der Bastelhäuser einfach günstige Kredite bekommen haben. Ein vergleichbares Kreditprogramm gibt es in Nordrhein-Westfalen bislang nicht. Noch konnte Tim Rienits auch keine Bank dazu überreden, eine solches aufzusetzen.

„Bisher haben wir versucht, an verschiedenen Stellen als Vermittler aufzutreten und all diese Akteure, die da an einen Tisch gesetzt werden müssen, von dieser Idee zu überzeugen. Und haben aber feststellen müssen, dass das ein richtig dickes Brett ist. Insbesondere dann, wenn man wie hier in Gelsenkirchen, in einer strukturschwachen

Kommune unterwegs ist, die sowieso nicht die Säcke voller Geld hat.“

Maximale Rendite auf Kosten anderer

Doch warum reißt man die Immobilien nicht einfach ab und baut neue Häuser, die sich leichter verkaufen oder auch vermieten lassen, wenn es so schwierig ist, die bestehenden Gebäude zu vermitteln und ihre Sanierung zu finanzieren?

„Uns interessiert einfach, dass solche Immobilien, insbesondere auch historisch wertvolle Immobilien und solche Quartiere nicht vor die Hunde gehen. Also uns interessiert also eher der soziale und kulturelle Aspekt und vor allen Dingen auch sozusagen auch das Gemeinwohl.“

Denkmalgeschützte Gebäude und die Baustile aus früheren Jahrzehnten sollen erhalten bleiben. Den Stadtplanern ist es wichtig, dass sie nicht dem Einheitslook vieler Neubausiedlungen weichen. Tim Rienits bleibt deshalb dran:

„Ich glaube das muss man einmal gemacht haben und bewiesen haben, dass es funktioniert und dass es hier genauso funktioniert wie in den Niederlanden und ich glaube dann würden auch bei vielen die Hemmschwellen wesentlich niedriger sein.“

Dass Modelle wie die niederländischen Bastelhäuser auch in ihrer Stadt funktionieren könnten, hält Rita Schulze-Böing, Baurätin in Hamm, für unwahrscheinlich. Obwohl es auch hier Schrottimmobilen gibt. Die 180.000-Einwohner-Stadt Hamm liegt am nordöstlichen Ende des Ruhrgebiets. Schulze-Böing glaubt, dass die Bastelhäuser nur ein Modell für Großstädte mit vielen Studenten und Künstlern ist – und die leben hier kaum. Schulze-Böings Kampf gegen Schrottimmobilen hat außerdem einen speziellen

Fokus:

„Dann gibt's natürlich die Spekulanten, die gezielt solche Schrottimmobilen aufkaufen. Stellen Sie sich mal eine 75 Quadratmeterwohnung vor mit fünf Euro. Das sind so knapp 400 Euro dann. Wenn man die aber pro Bett verkauft, dann also hat man sieben Leute in so einer Wohnung, 6,7 Leute, dann sind Sie sofort bei dem Vierfachen, bei 1.600, 1.700 Euro. Und das ist das Geschäft, was gemacht wird. Die Ausländer, die von irgendwo kommen, keine Ahnung, haben die Sprache nicht kennen, sind froh, dass sie für 250 Euro nur unterkommen und die Vermieter machen nichts an den Häusern.“

Maximale Rendite auf Kosten anderer – darum geht es solchen Immobilienbesitzern. Inzwischen ist diese Form der Ausbeutung in Hamm nahezu professionell organisiert:

"Das sind wohl dann so Schlepperbanden, nehmen wir an. Die dann dort das organisieren und für einen bestimmten Betrag die dann nach Deutschland zu bringen."

Im großen Stil begonnen hat dieses Problem in vielen Ruhrgebietsstädten Anfang

2014. Seitdem dürfen im Rahmen der Arbeitnehmerfreizügigkeit auch Bulgaren und Rumänen ohne gesonderte Erlaubnis in Deutschland arbeiten. Nicht nur in Hamm, sondern auch in Duisburg, Bochum oder Wuppertal werden seitdem Schrottimmobilien zu völlig überbewerteten Preisen überwiegend an Osteuropäer vermietet. Die Vermieter reisen dafür regelmäßig nach Rumänien oder Bulgarien und bieten den Menschen, die sich im Westen ein besseres Leben erhoffen, oft ein Komplettpaket an: eine Matratze in einer Wohnung, einen Mini-Job und häufig auch gleich Hilfe beim Ausfüllen der Unterlagen, mit denen sie oben drauf noch Geld vom Staat beantragen können. Die Vermieter selbst kassieren natürlich einen üppigen Teil davon. Im Bürokratendeutsch heißt das Sozialbetrug.

„Das haben wir auch schon mal gehabt. Dann melden sich 30 Leute an einer Adresse an, um Kindergeld zu kassieren, oder sonst was.“

Rund 70 Gebäude stehen im sogenannten Problemimmobilienkataster der Stadt Hamm. Und die greift inzwischen wie viele andere Ruhrgebietsstädte auch zu einer besonderen Maßnahme:

„Um diesen Banden das hier so unangenehm wie möglich zu machen, haben wir eben so eine Art Task Force gebildet, die dann, wenn wir feststellen, bei solchen Häusern melden sich sehr viele Leute an, dann gucken wir uns diese Häuser an, dann geht also eine Gruppe raus: Sozialbereich, Ordnungsamt, Wohnungsamt, Bauaufsicht, Feuerwehr, Polizei. Die gucken sich das dann an und wenn es eine Überbelegung gibt, wird das sofort abgestellt.“

Für die Stadt lohnt sich dieser Aufwand, findet Rita Schulze-Böing:

„Wir haben insgesamt sechs solcher Razzien gemacht, wo wir uns diese Häuser nachts dann mal angeguckt haben, wer da wirklich übernachtet. Und die Zustände, die da zum Teil herrschten, sind dann sofort abgestellt worden. Und wenn ein neues Haus irgendwie in Verdacht gerät, schreiten wir sofort ein.“

Immer häufiger versucht die Stadt jetzt auch, solch problematische Immobilien aufzukaufen und selbst zu sanieren oder abzureißen und etwas Neues zu bauen. Das Geld dafür kommt vom Land Nordrhein-Westfalen und vom Bund: Zusammen stellen sie acht Ruhrgebietsstädten in diesem Jahr insgesamt 33 Millionen Euro zur Verfügung.

„Wir haben jetzt erstmal eine Million bekommen. Wir werden aber noch eine weitere Million bekommen. Wir haben zusätzlich als Stadt noch eine Stadtentwicklungsgesellschaft gegründet, die jedes Jahr fünf Millionen Euro für diesen Zweck bereitstellt. Unsere Kriegskasse, sag ich mal so, ist ausreichend gefüllt.“

Der Berliner Stadtplaner Werner Klinge weiß, was Städte noch tun können, wenn Eigentümer sich nicht um ihre Häuser kümmern.

„Wenn der sozusagen seinen Verpflichtungen als Eigentümer nicht nachkommt, weil von dem Gebäude Gefahren ausgehen, dann wird er von der Bauaufsichtsbehörde aufgefordert: Bitte beheb das. Wenn er das nicht macht, kann man ihn mit Zwangsgeld

belegen. Das kann bis zu 50.000 Euro hochgehen. Wenn das noch nicht hilft, dann muss die Bauaufsicht oder die Gemeinde die sogenannte Ersatzvornahme machen und Zumauern, Zaun stellen.“

In Hamm Zukunftsvision, in Luckenwalde teilweise geschafft

Das kostet Nerven, Zeit und Geld. Rita Schulze-Böing ist sich deshalb sicher:

„Das ist eine Aufgabe, wo man einen langen Atem braucht. Da gibt es keine kurzfristigen Erfolge.“

Zurzeit denken sie und ihre Kollegen deshalb auch noch über einen ganz neuen Ansatz nach:

„Also ein arbeitsmarktpolitisches Modell, dass eben Langzeitarbeitslose wieder in den Arbeitsmarkt eingeführt werden, indem sie die Renovierung eines solchen Projektes selbst übernehmen und dann möglicherweise auch dort selbst einziehen. Diese Überlegung steckt aber noch in den Anfängen.“

Was in Hamm vielerorts noch Zukunftsvision ist, hat die Stadt Luckenwalde zum Teil schon geschafft. Luckenwalde liegt rund 60 Kilometer südlich von Berlin und hat rund

21.000 Einwohner. Der Großteil einstiger Schrottimmobilien ist hier bereits saniert worden und wird heute als Wohnraum, Schule, Kita, Bürogebäude, Bibliothek oder Museum genutzt. Einfach war der Weg dorthin nicht, erzählt Peter Mann, der Leiter des Stadtplanungsamtes.

"Die Stadt Luckenwalde war unmittelbar nach der Wende davon geprägt, dass innerhalb genau des Stadtzentrums ungefähr 30 Hektar innerstädtische Brachen entstanden sind, weil dort Fabriken ihre Produktion aufgeben mussten."



Ein Abbruchhaus, aufgenommen in Berlin im Bezirk Kreuzberg (picture alliance / Wolfram Steinberg)

Während im Ruhrgebiet der Niedergang der Kohleindustrie und die damit verbundene Arbeitslosigkeit dazu geführt haben, dass Gebäude zu Schrottimmobilien verkommen sind, kamen der Verfall der Häuser und die Abwanderung der Menschen aus Luckenwalde südlich von Berlin mit der Wende. Und mit ihr kamen auch die Spekulanten, wie der Stadtplaner Werner Klinge erklärt. Er ist Mitgesellschafter des Berliner Büros Plan und Praxis und berät auch Peter Mann und die Stadt Luckenwalde in der Frage, wie man aus Schrottimmobilien wieder sinnvoll genutzte Gebäude machen kann.

"Die Produktion hat sich nach der Wiedervereinigung nicht mehr gelohnt, die Betriebe sind brach gefallen. Dann gab es jede Menge Glücksritter, die einfach, ich sage mal: wild spekuliert haben. Die Grundstücke von der Treuhand für einen symbolischen Euro erworben haben, in der Hoffnung, dass man sie wieder weiterverkaufen kann. Die haben nichts an den Gebäuden gemacht, die haben die Häuser verfallen lassen."

Weil die Besitzer oftmals nicht erreichbar waren, hat die Stadt die Gebäude zunächst auf eigene Kosten gesichert, damit Dächer und Außenwände nicht einstürzten und zur Gefahr für die Bevölkerung werden. Eingetragen wurden die Kosten im Grundbuch. Gibt es für solche Immobilien später einen neuen Käufer, muss er die Kosten übernehmen. Das erschwert den Verkauf natürlich ungemein. Gelungen ist das in weiten Teilen, weil Bund und Land in den vergangenen Jahrzehnten viele Millionen Fördergelder zur Verfügung gestellt haben. Und es gibt noch einen Grund: Luckenwalde liegt gerade einmal 60 Kilometer vom Berliner Hauptbahnhof entfernt und

in der Hauptstadt herrscht akute Wohnungsnot.

"In einer halben Stunde sind Sie von hier aus mitten in der City und das führt dazu, dass der überlastete Wohnungsmarkt Berlin – 40.000 Einwohner pro Jahr kommen neu hinzu, 10.000 Wohnungen schaffen Sie zu bauen, also zieht man mit der Wohnnutzung auch weiter raus. Und davon profitiert Luckenwalde."

Vollständig gelöst ist das Problem trotzdem nicht: Mitten in der Innenstadt, zwischen Rathaus und Bahnhof, liegen noch immer fünf Hektar mit Schrottimmobilien brach. Stadtplaner Peter Mann hofft, dass auch sie in den nächsten Jahren größtenteils in Wohnraum für zuziehende Berliner umgewandelt werden können. Für Luckenwalde wäre das eine tolle Entwicklung. Schon jetzt ziehen jedes Jahr 150 Menschen mehr nach Luckenwalde als von dort weggehen. Doch wer eine Stadt wie Berlin, mit einem großen kulturellen Angebot und einer in weiten Teilen guten Infrastruktur verlässt, hat auch hohe Ansprüche an seine neue Heimat. Und die sind für Luckenwalde eine große Herausforderung. Besonders für junge Familien glaubt Peter Mann, muss seine Stadt noch mehr bieten:

"Wir haben derzeit ein Mangel an Kitaplätzen, wir haben ungefähr 140 mehr Anmeldungen an Kita-Bedarfsplätzen, die wir einfach so schnell gar nicht neu schaffen können."

Neben den neuen Bewohnern müssen Peter Mann und seine Kollegen deshalb auch neue Fachkräfte anwerben, die beispielsweise in den Schulen und Kitas arbeiten.

Denn neu zugezogene, junge Familien stellen in Aussicht, dass auch ihre Kinder und damit die nächste Generation, hier in Luckenwalde leben wird. Langfristig könnte so vielleicht die Zukunft der Stadt gesichert werden.

Deutschlandradio © 2009-2021

Deutschlandradio Dlf Kultur Dlf Nova Datenschutz
Nutzungsbedingungen Hilfe Impressum Kontakt Presse
Partner ARD ZDF Phoenix arte Chronik der Mauer

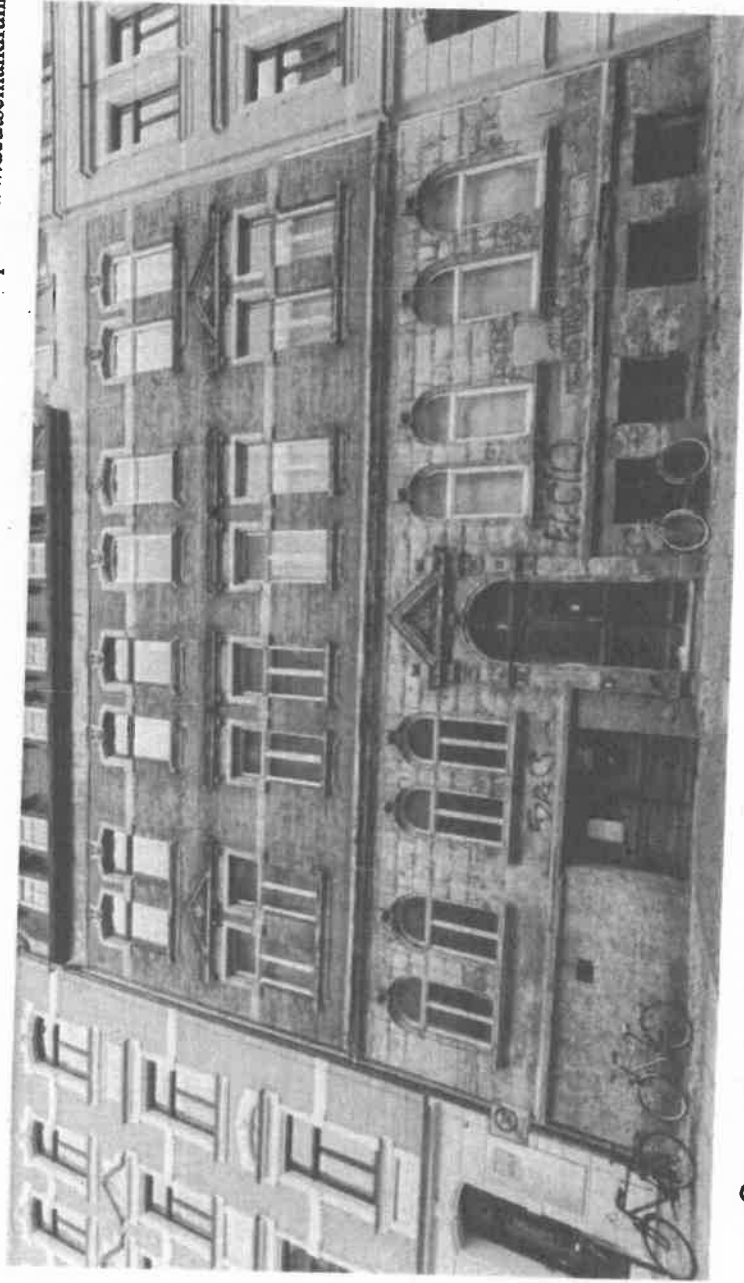
Startseite Hintergrund Schwerer Kampf gegen verfallene Häuser Mittwoch, 05.05.2021 Suchen 🔍

Schrottimmobilien in Deutschland

Schwerer Kampf gegen verfallene Häuser

Verwahrlost und abbruchreif: Vor allem in vielen strukturschwachen Städten versandeln sogenannte Schrottimmobilien das Stadtbild. Ein Problem, dem die klammen Kommunen nur mit Mühe beikommen. Aber es gibt auch neue und innovative Konzepte.

Von Catalina Schröder



Sogenannte Schrottimmobilien gibt es häufig im Ruhrgebiet, aber auch in den ostdeutschen Bundesländern. (picture alliance / Maximilian Schönherr)

MEHR ZUM THEMA

Duisburg-Marxloh

[<https://www.deutschlandfunk.de>

/duisburg-marxloh-das-geschaefft-mit-der-

armut.1773.de.html?dram:article_id=383087]

Das Geschäft mit der Armut

"Wir stehen jetzt hier an einem sehr neuralgischen Punkt, wo Schrottimmobilien sich ballen auf der rechten Seite der Bochumer Straße, hier aus der Jahrhundertwende industrizeitliche Bebauung, die in den Erdgeschosslagen ehemals als Handwerk- und Einzelhandelslagen genutzt worden sind und in den oberen Geschossen halt Wohnungen. Und im hinteren Bereich lagen dann die Handwerksbetriebe – Bäckereien, Schustereien, Schreinereien – alles das hat sich hier entlang dieser Straße gezogen und das ist dann im Laufe der letzten 20, 30 Jahre dann eben brach gefallen."

Es ist ein warmer Hochsommertag, als Siegbert Panteleit durch die Bochumer Straße im Süden von Gelsenkirchen führt. Die Straße ist knapp zweieinhalb Kilometer lang. Sie verläuft vom Hauptbahnhof vorbei am Wissenschaftspark, in dem sich vor einigen Jahren Unternehmen und Forschungseinrichtungen angesiedelt haben, und endet in einem Wohnviertel. Drei- bis viergeschossige Häuser stehen Mauer an Mauer. Viele der Gebäude muten herrschaftlich an, sind mit Erkern und Stuck verziert. Manche Fassade ist denkmalgeschützt. Doch der Glanz ist längst verblasst: Die meisten Häuser stehen leer, Rollläden sind runtergelassen. Ausgeblichene Schilder erinnern an Kneipen und Geschäfte, die es hier früher einmal gab. Siegbert Panteleit soll im Auftrag der Stadt Gelsenkirchen dafür sorgen, dass hier wieder Leben einkehrt. Er ist ein sogenannter Quartiersmanager. Und der ...

„Kümmert sich erst einmal darum, dass dieses äußere Bild eben dieses Stadtteiles eine andere Wertigkeit bekommt, dass man erstmal sagt: Wo sind Potenziale in dem

Quartier? Sowohl in wirtschaftlicher, sozialer, kultureller, aber auch städtebaulicher Sicht.“

Häuser, die innerlich und äußerlich extrem verfallen

Panteleit ist Bauingenieur, sein Spezialgebiet sind Schrottimmobilien, wie sie hier in der Bochumer Straße stehen. Schrottimmobilien sind Häuser, die innerlich wie äußerlich extrem verfallen: Oft gibt es weder Strom noch Wasser und das Dach verkommt, viele sind von Ungeziefer befallen. Überall türmt sich Müll und es stinkt. Für die Städte sind solch heruntergekommene Immobilien ein Problem. Besonders häufig kommen sie hier im Ruhrgebiet, aber auch in den ostdeutschen Bundesländern vor. Komplette Straßenzüge bestehen in einigen Quartieren von Gelsenkirchen und Duisburg, aber auch in Städten in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen manchmal nur noch aus Schrottimmobilien. Die Stadt Gelsenkirchen will etwas dagegen unternehmen.

„Die Aufgabe ist es jetzt Stück für Stück diese Immobilien sich nicht nur anzuschauen, sondern versuchen einen gewissen planerischen Einfluss zu nehmen darauf. Neue Nutzungskonzepte zu finden, die dann einhergehen mit einer Renovierung oder Revitalisierung der Immobilie.“

Doch das Herrichten ist ein Prozess, der von den ersten Bauanträgen für die Sanierung bis zum besseren Image eines Viertels nicht selten 20 Jahre dauert und aus

vielen kleinen Schritten besteht. Meist geht es damit los, dass Siegfert Panteleit erst einmal herausfinden muss, wem das Gebäude überhaupt gehört.

„Das fängt beim Klingeln an, dass man sagt: Hallo, ich würde mich gerne mal mit Ihnen unterhalten. Das geht aber auch über sehr intensive Recherche bis nach Luxemburg, oder nach Israel. Das ist nicht ganz einfach. Das dauert manchmal ein Jahr und noch länger.“

Anfangen hat der Verfall vieler Häuser in Gelsenkirchen und anderswo im Ruhrgebiet mit dem Ende des Bergbaus. Denn damit kam in vielen Städten auch die Arbeitslosigkeit. Menschen zogen weg, Häuser standen leer. Wer blieb, konnte meist nur noch geringe Mieten zahlen. Zu wenig, als dass die Besitzer damit ihre Häuser hätten in Schuss halten können. Heute ist deshalb viel zu tun.

„Sie sehen hier, das ist ein Eigentümer, der sehr engagiert ist und mit seinen Möglichkeiten eben diese Hoflage wieder herstellt, kleine Terrassenanlagen, Balkone, Fassaden in Ordnung bringt, die Entwässerung in Ordnung bringt, vernünftige neue Fenster, dass dort eben Schall und Wärmeisolierung ist ... Hallo, ich grüße Sie ...“

Ohne den Einsatz der Eigentümer geht es nicht, weiß auch der Architekt Tim Rienits. Rienits gehört zur Landesinitiative Stadt.Bau.Kultur.NRW, die Konzepte für den Umgang mit Schrottimmobilien in ganz Nordrhein-Westfalen erarbeitet:

„Das ist natürlich in solchen problematischen Quartieren, die vielleicht auf den ersten

Blick nicht dazu auffordern, sich besonders zu engagieren, ist das natürlich wahnsinnig wichtig, dass man Menschen hat, die trotz Müll und trotz Vandalismus und trotz Problemen sich aufrufen und sich zusagen mit allem, was sie haben, für so eine Immobilie einsetzen.“

Siebert Panteleit ist seit knapp vier Jahren hier im Viertel aktiv. Mehrmals in der Woche verbringt er fast seinen ganzen Arbeitstag hier, überlegt bei jedem einzelnen Gebäude zusammen mit dem Inhaber, was sich daraus machen lässt.

Gute Erfahrungen in den Niederlanden mit Kluiszhoizen

Panteleit hilft den Besitzern beim Beantragen von Fördergeldern, die viele Städte und Gemeinden inzwischen für die Renovierung vergeben. Andere Inhaber unterstützt er bei der Suche nach einem Käufer. Doch davon abgesehen muss Panteleit vor allem eines gelingen: Er muss die Menschen davon überzeugen, dass aus der Bochumer Straße mit ihren vielen Schrottimmobilien wieder ein lebenswertes Viertel werden kann. Panteleit, der Ingenieur, wird oft zum Geschichtenerzähler und berichtet aus einer Zeit, in der Gelsenkirchen noch eine attraktive Stadt war.

„Sie brauchen Bilder, nein? Also das Bild des Pianisten, der dort zur Jahrhundertwende die Rose von Istanbul uraufgeführt hat. Wenn man dann eine Geschichte erzählt, dann gehen die Leute mit und sagen: Erzählen Sie mehr davon und ich sag: Ich komme nächste Woche wieder, dann erzähle ich die zweite Folge der

Geschichte. Und dann plötzlich mischt man dann in diese Geschichte auch die Anliegen ein. Das ist eigentlich so die Kunst, ich sag immer: des Storytelling. Das ist wie so ein Lagerfeuer. Sie machen hier so ein Lagerfeuer auf, jetzt bildlich, und man setzt sich darum und fängt an zu erzählen, dass man Vertrauen gewinnt und. Das nimmt manchmal so Züge an, wo man sagt: Ja, aber das ist auch Entertainment.“

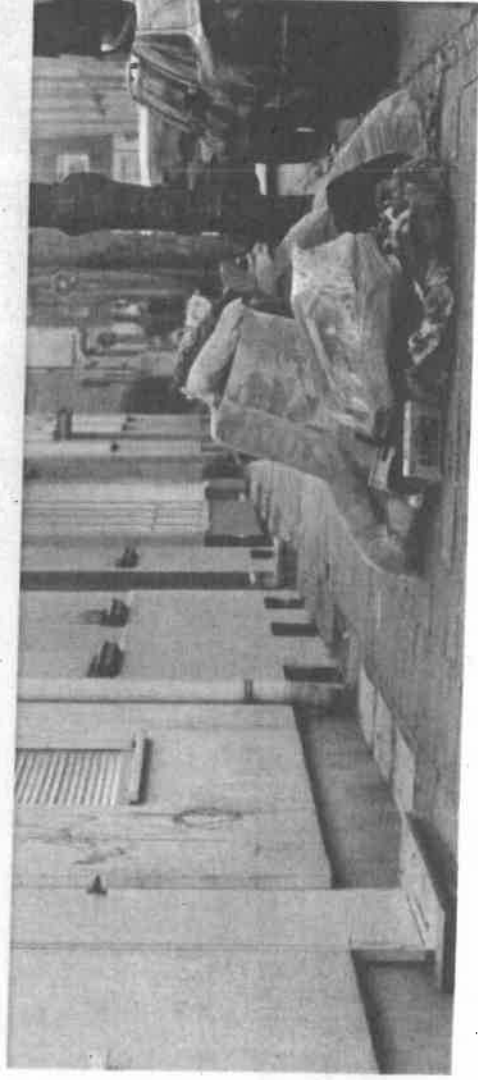
Denn nur mit einer verheißungsvollen Zukunftsvision werden die Städte ihre Schrottimmobilien wieder los.

„Dann hoffe ich, dass ich damit interessierte Menschen hierher locke, die sagen: Jetzt sind alle Voraussetzungen gegeben, dass ich mich jetzt hier traue, mein Geld zu investieren. Die Stadt selber oder der Landkreis kann gar nicht so viel Geld in die Hand nehmen, wie es notwendig wäre, um alle Gebiete vernünftig zu entwickeln.“

Erklärt der Berliner Stadtplaner Werner Klinge, der in ganz Deutschland Städten und Gemeinden beim Umgang mit ihren Schrottimmobilien hilft. Sein Rat:

„Man wird mal gucken, was ist sozusagen der wichtigste Bereich, den man angeht, der die größte Ausstrahlungswirkung hat, der im Bewusstsein der Bevölkerung, der Politik im Moment am miesesten überkommt und dafür gemeinsame Strategien entwickeln.“





Ein Teil dieser Häuser in Duisburg-Marxloh zählt zu sogenannten Schrottimmobilien (picture alliance / Roland Weihrauch/dpa)

Einen knappen Kilometer von der Bochumer Straße in Gelsenkirchen entfernt hat Tim Rienits, der Architekt der Landesinitiative Stadt.Bau.Kultur.NRW sein Büro. In den vergangenen Monaten hat Rienits in Deutschland, aber auch im Ausland Ideen für den Umgang mit Schrottimmobilien hier in NRW gesammelt. Eine würde er gerne hier umsetzen:

„Wir haben ein wirklich sehr erfolgreiches Konzept in den Niederlanden entdeckt, das wird da schon seit über zehn Jahren praktiziert. Zunächst und vor allen Dingen in Rotterdam, aber zwischenzeitlich dann auch in anderen Städten. Das Konzept heißt Kluiszhoizen.“

Auf Deutsch bedeutet das: Bastelhäuser.

„Klingt jetzt auch für deutsche Ohren vielleicht erst mal ein bisschen unseriös. Die haben also ein Modell entwickelt, wo die Stadt diese Gebäude aufgekauft hat in großer Zahl und sie zu sehr günstigen Konditionen an private Eigentümer wieder veräußert hat. Unter zwei Bedingungen: Die eine ist, dass diese neuen Eigentümer sich verpflichten mussten, innerhalb eines Jahres diese Gebäude selber wieder in Stand zu setzen, und die zweite Verpflichtung war, sie mussten sich verpflichten, mindestens drei Jahre in diesen Gebäuden selber zu leben.“

Mehr als 500 Wohnungen und Häuser wurden in den Niederlanden bereits nach diesem Konzept verkauft und saniert. Mittlerweile ist die Nachfrage nach den günstigen Immobilien dort sogar größer als das Angebot. Eine Situation, von der jeder Stadtplaner im Ruhrgebiet träumt.

Ein ähnliches Konzept könnte Tim Rienits sich auch für die Schrottimmobilien in Gelsenkirchen und anderen deutschen Städten gut vorstellen. Doch mit „einfach nachmachen“ ist es nicht getan: In den Niederlanden gab es neben der Beratung zum Umbau zudem ein besonderes Programm, über das die Käufer der Bastelhäuser einfach günstige Kredite bekommen haben. Ein vergleichbares Kreditprogramm gibt es in Nordrhein-Westfalen bislang nicht. Noch konnte Tim Rienits auch keine Bank dazu überreden, eine solches aufzusetzen.

„Bisher haben wir versucht, an verschiedenen Stellen als Vermittler aufzutreten und all diese Akteure, die da an einen Tisch gesetzt werden müssen, von dieser Idee zu überzeugen. Und haben aber feststellen müssen, dass das ein richtig dickes Brett ist. Insbesondere dann, wenn man wie hier in Gelsenkirchen, in einer strukturschwachen

Kommune unterwegs ist, die sowieso nicht die Säcke voller Geld hat.“

Maximale Rendite auf Kosten anderer

Doch warum reißt man die Immobilien nicht einfach ab und baut neue Häuser, die sich leichter verkaufen oder auch vermieten lassen, wenn es so schwierig ist, die bestehenden Gebäude zu vermitteln und ihre Sanierung zu finanzieren?

„Uns interessiert einfach, dass solche Immobilien, insbesondere auch historisch wertvolle Immobilien und solche Quartiere nicht vor die Hunde gehen. Also uns interessiert also eher der soziale und kulturelle Aspekt und vor allen Dingen auch sozusagen auch das Gemeinwohl.“

Denkmalgeschützte Gebäude und die Baustile aus früheren Jahrzehnten sollen erhalten bleiben. Den Stadtplanern ist es wichtig, dass sie nicht dem Einheitslook vieler Neubausiedlungen weichen. Tim Rienits bleibt deshalb dran:

„Ich glaube das muss man einmal gemacht haben und bewiesen haben, dass es funktioniert und dass es hier genauso funktioniert wie in den Niederlanden und ich glaube dann würden auch bei vielen die Hemmschwellen wesentlich niedriger sein.“

Dass Modelle wie die niederländischen Bastelhäuser auch in ihrer Stadt funktionieren könnten, hält Rita Schulze-Böing, Baurätin in Hamm, für unwahrscheinlich. Obwohl es auch hier Schrottimmobilien gibt. Die 180.000-Einwohner-Stadt Hamm liegt am nordöstlichen Ende des Ruhrgebiets. Schulze-Böing glaubt, dass die Bastelhäuser nur ein Modell für Großstädte mit vielen Studenten und Künstlern ist – und die leben hier kaum. Schulze-Böings Kampf gegen Schrottimmobilien hat außerdem einen speziellen

Fokus:

„Dann gibt's natürlich die Spekulanten, die gezielt solche Schrottimmobilien aufkaufen. Stellen Sie sich mal eine 75 Quadratmeterwohnung vor mit fünf Euro. Das sind so knapp 400 Euro dann. Wenn man die aber pro Bett verkauft, dann also hat man sieben Leute in so einer Wohnung, 6,7 Leute, dann sind Sie sofort bei dem Vierfachen, bei 1.600, 1.700 Euro. Und das ist das Geschäft, was gemacht wird. Die Ausländer, die von irgendwo kommen, keine Ahnung, haben die Sprache nicht kennen, sind froh, dass sie für 250 Euro nur unterkommen und die Vermieter machen nichts an den Häusern.“

Maximale Rendite auf Kosten anderer – darum geht es solchen Immobilienbesitzern. Inzwischen ist diese Form der Ausbeutung in Hamm nahezu professionell organisiert:

„Das sind wohl dann so Schlepperbanden, nehmen wir an. Die dann dort das organisieren und für einen bestimmten Betrag die dann nach Deutschland zu bringen.“

Im großen Stil begonnen hat dieses Problem in vielen Ruhrgebietsstädten Anfang

2014. Seitdem dürfen im Rahmen der Arbeitnehmerfreizügigkeit auch Bulgaren und Rumänen ohne gesonderte Erlaubnis in Deutschland arbeiten. Nicht nur in Hamm, sondern auch in Duisburg, Bochum oder Wuppertal werden seitdem Schrottimmobilien zu völlig übersteuerten Preisen überwiegend an Osteuropäer vermietet. Die Vermieter reisen dafür regelmäßig nach Rumänien oder Bulgarien und bieten den Menschen, die sich im Westen ein besseres Leben erhoffen, oft ein Komplettpaket an: eine Matratze in einer Wohnung, einen Mini-Job und häufig auch gleich Hilfe beim Ausfüllen der Unterlagen, mit denen sie oben drauf noch Geld vom Staat beantragen können. Die Vermieter selbst kassieren natürlich einen üppigen Teil davon. Im Bürokratendeutsch heißt das Sozialbetrug.

„Das haben wir auch schon mal gehabt. Dann melden sich 30 Leute an einer Adresse an, um Kindergeld zu kassieren, oder sonst was.“

Rund 70 Gebäude stehen im sogenannten Problemimmobilienkataster der Stadt Hamm. Und die greift inzwischen wie viele andere Ruhrgebietsstädte auch zu einer besonderen Maßnahme:

„Um diesen Banden das hier so unangenehm wie möglich zu machen, haben wir eben so eine Art Task Force gebildet, die dann, wenn wir feststellen, bei solchen Häusern melden sich sehr viele Leute an, dann gucken wir uns diese Häuser an, dann geht also eine Gruppe raus: Sozialbereich, Ordnungsamt, Wohnungsamt, Bauaufsicht, Feuerwehr, Polizei. Die gucken sich das dann an und wenn es eine Überbelegung gibt, wird das sofort abgestellt.“

Für die Stadt lohnt sich dieser Aufwand, findet Rita Schulze-Böing:

„Wir haben insgesamt sechs solcher Razzien gemacht, wo wir uns diese Häuser nachts dann mal angeguckt haben, wer da wirklich übernachtet. Und die Zustände, die da zum Teil herrschten, sind dann sofort abgestellt worden. Und wenn ein neues Haus irgendwie in Verdacht gerät, schreiten wir sofort ein.“

Immer häufiger versucht die Stadt jetzt auch, solch problematische Immobilien aufzukaufen und selbst zu sanieren oder abzureißen und etwas Neues zu bauen. Das Geld dafür kommt vom Land Nordrhein-Westfalen und vom Bund: Zusammen stellen sie acht Ruhrgebietsstädten in diesem Jahr insgesamt 33 Millionen Euro zur Verfügung.

„Wir haben jetzt erstmal eine Million bekommen. Wir werden aber noch eine weitere Million bekommen. Wir haben zusätzlich als Stadt noch eine Stadtentwicklungsgesellschaft gegründet, die jedes Jahr fünf Millionen Euro für diesen Zweck bereitstellt. Unsere Kriegskasse, sag ich mal so, ist ausreichend gefüllt.“

Der Berliner Stadtplaner Werner Klinge weiß, was Städte noch tun können, wenn Eigentümer sich nicht um ihre Häuser kümmern.

„Wenn der sozusagen seinen Verpflichtungen als Eigentümer nicht nachkommt, weil von dem Gebäude Gefahren ausgehen, dann wird er von der Bauaufsichtsbehörde aufgefordert: Bitte behebe das. Wenn er das nicht macht, kann man ihn mit Zwangsgeld

belegen. Das kann bis zu 50.000 Euro hochgehen. Wenn das noch nicht hilft, dann muss die Bauaufsicht oder die Gemeinde die sogenannte Ersatzvornahme machen und Zumauern, Zaun stellen.“

In Hamm Zukunftsvision, in Luckenwalde teilweise geschafft

Das kostet Nerven, Zeit und Geld. Rita Schulze-Böing ist sich deshalb sicher:

„Das ist eine Aufgabe, wo man einen langen Atem braucht. Da gibt es keine kurzfristigen Erfolge.“

Zurzeit denken sie und ihre Kollegen deshalb auch noch über einen ganz neuen Ansatz nach:

„Also ein arbeitsmarktpolitisches Modell, dass eben Langzeitarbeitslose wieder in den Arbeitsmarkt eingeführt werden, indem sie die Renovierung eines solchen Projektes selbst übernehmen und dann möglicherweise auch dort selbst einziehen. Diese Überlegung steckt aber noch in den Anfängen.“

Was in Hamm vielerorts noch Zukunftsvision ist, hat die Stadt Luckenwalde zum Teil schon geschafft. Luckenwalde liegt rund 60 Kilometer südlich von Berlin und hat rund

21.000 Einwohner. Der Großteil einstiger Schrottimmobilien ist hier bereits saniert worden und wird heute als Wohnraum, Schule, Kita, Bürogebäude, Bibliothek oder Museum genutzt. Einfach war der Weg dorthin nicht, erzählt Peter Mann, der Leiter des Stadtplanungsamtes.

"Die Stadt Luckenwalde war unmittelbar nach der Wende davon geprägt, dass innerhalb genau des Stadtzentrums ungefähr 30 Hektar innerstädtische Brachen entstanden sind, weil dort Fabriken ihre Produktion aufgeben mussten."



Ein Abbruchhaus, aufgenommen in Berlin im Bezirk Kreuzberg (picture alliance / Wolfram Steinberg)

Während im Ruhrgebiet der Niedergang der Kohleindustrie und die damit verbundene Arbeitslosigkeit dazu geführt haben, dass Gebäude zu Schrottimmobilien verkommen sind, kamen der Verfall der Häuser und die Abwanderung der Menschen aus Luckenwalde südlich von Berlin mit der Wende. Und mit ihr kamen auch die Spekulanten, wie der Stadtplaner Werner Klinge erklärt. Er ist Mitgesellschafter des Berliner Büros Plan und Praxis und berät auch Peter Mann und die Stadt Luckenwalde in der Frage, wie man aus Schrottimmobilien wieder sinnvoll genutzte Gebäude machen kann.

"Die Produktion hat sich nach der Wiedervereinigung nicht mehr gelohnt, die Betriebe sind brach gefallen. Dann gab es jede Menge Glücksritter, die einfach, ich sage mal: wild spekuliert haben. Die Grundstücke von der Treuhand für einen symbolischen Euro erworben haben, in der Hoffnung, dass man sie wieder weiterverkaufen kann. Die haben nichts an den Gebäuden gemacht, die haben die Häuser verfallen lassen."

Weil die Besitzer oftmals nicht erreichbar waren, hat die Stadt die Gebäude zunächst auf eigene Kosten gesichert, damit Dächer und Außenwände nicht einstürzten und zur Gefahr für die Bevölkerung werden. Eingetragen wurden die Kosten im Grundbuch. Gibt es für solche Immobilien später einen neuen Käufer, muss er die Kosten übernehmen. Das erschwert den Verkauf natürlich ungemein. Gelungen ist das in weiten Teilen, weil Bund und Land in den vergangenen Jahrzehnten viele Millionen Fördergelder zur Verfügung gestellt haben. Und es gibt noch einen Grund: Luckenwalde liegt gerade einmal 60 Kilometer vom Berliner Hauptbahnhof entfernt und

in der Hauptstadt herrscht akute Wohnungsnot.

"In einer halben Stunde sind Sie von hier aus mitten in der City und das führt dazu, dass der überlastete Wohnungsmarkt Berlin – 40.000 Einwohner pro Jahr kommen neu hinzu, 10.000 Wohnungen schaffen Sie zu bauen, also zieht man mit der Wohnnutzung auch weiter raus. Und davon profitiert Luckenwalde."

Vollständig gelöst ist das Problem trotzdem nicht: Mitten in der Innenstadt, zwischen Rathaus und Bahnhof, liegen noch immer fünf Hektar mit Schrottimmobilien brach. Stadtplaner Peter Mann hofft, dass auch sie in den nächsten Jahren größtenteils in Wohnraum für zuziehende Berliner umgewandelt werden können. Für Luckenwalde wäre das eine tolle Entwicklung. Schon jetzt ziehen jedes Jahr 150 Menschen mehr nach Luckenwalde als von dort weggehen. Doch wer eine Stadt wie Berlin, mit einem großen kulturellen Angebot und einer in weiten Teilen guten Infrastruktur verlässt, hat auch hohe Ansprüche an seine neue Heimat. Und die sind für Luckenwalde eine große Herausforderung. Besonders für junge Familien glaubt Peter Mann, muss seine Stadt noch mehr bieten:

"Wir haben derzeit ein Mangel an Kitaplätzen, wir haben ungefähr 140 mehr Anmeldungen an Kita-Bedarfsplätzen, die wir einfach so schnell gar nicht neu schaffen können."

Neben den neuen Bewohnern müssen Peter Mann und seine Kollegen deshalb auch neue Fachkräfte anwerben, die beispielsweise in den Schulen und Kitas arbeiten.

Denn neu zugezogene, junge Familien stellen in Aussicht, dass auch ihre Kinder und damit die nächste Generation, hier in Luckenwalde leben wird. Langfristig könnte so vielleicht die Zukunft der Stadt gesichert werden.

Deutschlandradio © 2009-2021

Deutschlandradio Dlf Kultur Dlf Nova Datenschutz
Nutzungsbedingungen Hilfe Impressum Kontakt Presse
Partner ARD ZDF Phoenix arte Chronik der Mauer

Fallbeispiel Dresden

Strukturierte Vorgehensweise beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien

Die Zunahme von Beschwerden der Bevölkerung hinsichtlich der Verwahrlosung gegenwärtig nicht genutzter Grundstücke führte in Dresden frühzeitig zu einer strukturierten Vorgehensweise beim Umgang mit verwahrlosten Grundstücken. Aufgrund der mit der Verwahrlosung i. d. R. einhergehenden Umweltdelikte, insbesondere der illegalen Ablagerung entsorgungspflichtiger Abfälle, wie auch hinsichtlich einer bereits im städtischen Umweltamt bestehenden Verwaltungseinheit, die Umweltdelikte festzustellen und zu verfolgen hatte, wurde im Jahre 1996 diesem Amt die Federführung bei der systematischen Erfassung und Behebung des Verwahrlosungsproblems zugewiesen.

Das Umweltamt ermittelte daraufhin anhand selbst gewählter Kriterien/Tatbestandsmerkmale bis heute ca. 4.500-5.000 verwahrloste Grundstücke in Dresden, von denen zum Teil in einem unterschiedlichen Grade Gefahren für die öffentliche Sicherheit ausgehen. Dabei wird von einer Verwahrlosung ausgegangen, wenn mindestens zwei der nachfolgend genannten Kriterien bzw. Tatbestandsmerkmale vorliegen:

- desolater Zustand baulicher Anlagen,
- ungenügende oder zerstörte Grundstücks- und / oder Gebäudesicherung,
- Abfallablagerungen / Altlasten,
- störender Wildwuchs / gefährliche Pflanzen,
- nicht oder ungenügend wahrgenommene Anliegerpflichten sowie
- Vandalismus / Begünstigung von Straftaten.

Aufgrund der mit der Verwahrlosung häufig einhergehenden abfallrechtlichen Probleme erfolgt die Bearbeitung durch das Sachgebiet Abfall und Brachflächen der Unteren Immissionsschutz- und Abfallbehörde des Umweltamtes, unter Beteiligung weiterer Ämter wie Bauaufsichts-, Ordnungs- und Stadtplanungsamt.

Parallel wurde geprüft, inwieweit durch bürgerschaftliches Engagement Zwischennutzungen auf verwahrlosten Grundstücken installiert werden können. Hierzu wurde eine Diplomarbeit mit dem Thema „Mut zur grünen Lücke – Erarbeitung einer Handlungsgrundlage für den Umgang mit verwahrlosten Grundstücken in der Stadt Dresden“, bei der TU Dresden, Institut für Landschaftsarchitektur in Auftrag gegeben. Zusätzlich wurde auf Basis dieser Diplomarbeit ein entsprechender Handlungskatalog für Brachflächen erarbeitet. Alle entsprechenden Daten können beim Umweltamt, SG Abfall und Brachflächen bezogen werden.

Seit dem Vorliegen der Diplomarbeit wird sehr intensiv und erfolgreich mit den darin enthaltenen Checklisten und Erfassungsbögen gearbeitet. Der Erfassungsbogen und das Auswahlschema bewerten den ordnungsrechtlichen Zustand und dienen dem sogenannten „Entschließungsermessen“ – also der Entscheidung darüber, ob nach pflichtgemäßer Abwägung ein Eingreifen geboten ist. Mit den Checklisten werden evtl. mögliche Zwischennutzungen ermittelt.

Ort	Adresse	Datum
Ordnungs-Nr.	Eigentümer	Ersteller
Grundstück 1) zugänglich über Straßenraum 2) Grundriss hoch 3) Baumbestand vorhanden 4) Boden unversiege/bewachsen 5) mind. teilweise besetzt 6) Gelände uneben oder eben 7) ungenutzte Wegeverbindung abseits		
Umgang 8) Bruchzustand gut 9) keine öffentl./priv. Gefährdungen 10) Verkehrsmittel gering		
Dat. 11) öffentliche Grün- und Erholungsflächen 12) öffentliche Personalmittel verfügbar		
ZN 1 - Öffentlicher Grünraum		
Grundstück 1) zugänglich über Straßenraum 2) Grundriss hoch 3) Baumbestand vorhanden 4) Boden unversiege/bewachsen 5) mind. teilweise besetzt 6) Gelände uneben oder eben 7) ungenutzte Wegeverbindung abseits		
Umgang 8) Bruchzustand gut 9) keine öffentl./priv. Gefährdungen 10) Verkehrsmittel gering 11) hoher Anteil an Kindern		
Dat. 12) öffentliche Grün- und Erholungsflächen 13) öffentliche Personalmittel verfügbar		
ZN 2 - Öffentlicher Spielplatz		
Grundstück 1) zugänglich über Straßenraum 2) Grundriss hoch 3) Baumbestand vorhanden 4) Boden unversiege/bewachsen 5) mind. teilweise besetzt 6) Gelände uneben oder eben 7) ungenutzte Wegeverbindung abseits		
Umgang 8) Bruchzustand gut 9) keine öffentl./priv. Gefährdungen 10) Verkehrsmittel gering 11) hoher Anteil an Kindern		
Dat. 12) öffentliche Grün- und Erholungsflächen 13) öffentliche Personalmittel verfügbar		
ZN 3 - Öffentliche Sportfläche		
Grundstück 1) zugänglich über Straßenraum 2) Grundriss hoch 3) Baumbestand vorhanden 4) Boden unversiege/bewachsen 5) mind. teilweise besetzt 6) Gelände uneben oder eben 7) ungenutzte Wegeverbindung abseits		
Umgang 8) Bruchzustand gut 9) keine öffentl./priv. Gefährdungen 10) Verkehrsmittel gering 11) hoher Anteil an Kindern		
Dat. 12) öffentliche Grün- und Erholungsflächen 13) öffentliche Personalmittel verfügbar		
ZN 4 - Bauland öffentlicher Grünraum		
Grundstück 1) zugänglich über Straßenraum 2) Grundriss hoch 3) Baumbestand vorhanden 4) Boden unversiege/bewachsen 5) mind. teilweise besetzt 6) Gelände uneben oder eben 7) ungenutzte Wegeverbindung abseits		
Umgang 8) Bruchzustand gut 9) keine öffentl./priv. Gefährdungen 10) Verkehrsmittel gering		
Dat. 11) öffentliche Grün- und Erholungsflächen 12) öffentliche Personalmittel verfügbar		
ZN 5 - Gemeinschaftsgarten		
Grundstück 1) zugänglich über Straßenraum 2) Grundriss hoch 3) Baumbestand vorhanden 4) Boden unversiege/bewachsen 5) mind. teilweise besetzt 6) Gelände uneben oder eben 7) ungenutzte Wegeverbindung abseits		
Umgang 8) Bruchzustand gut 9) keine öffentl./priv. Gefährdungen 10) Verkehrsmittel gering		
Dat. 11) öffentliche Grün- und Erholungsflächen 12) öffentliche Personalmittel verfügbar		
ZN 6 - Privater Garten		

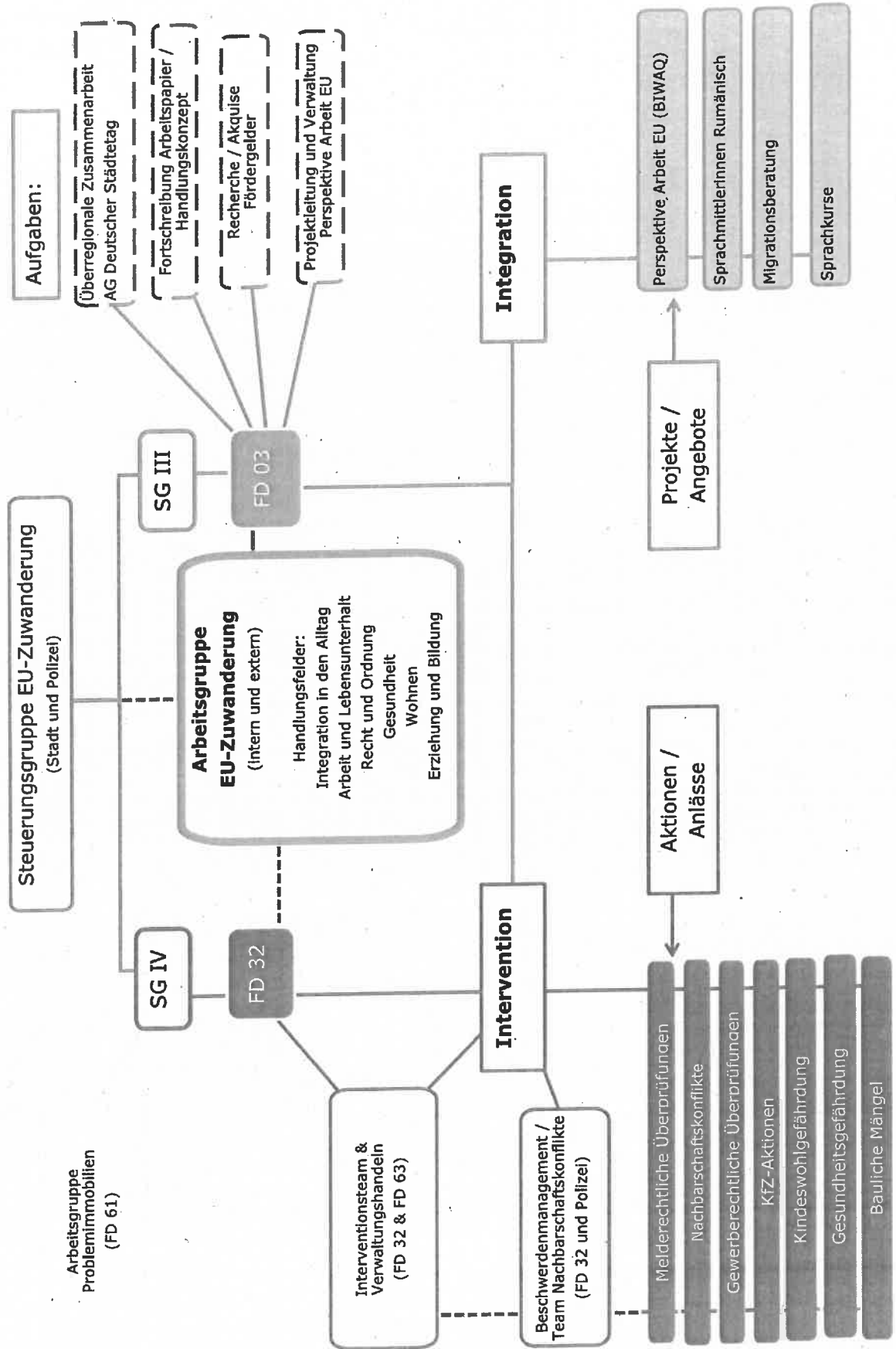
Checkliste zur Erfassung verwahrloster Grundstücke in Dresden

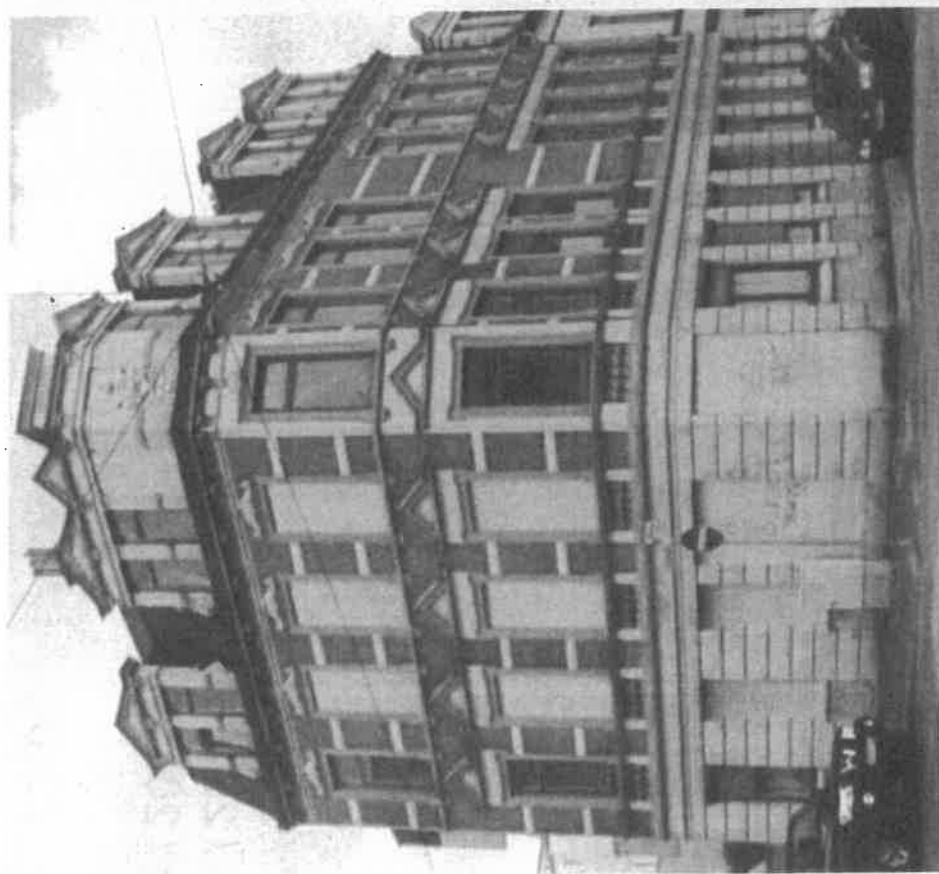
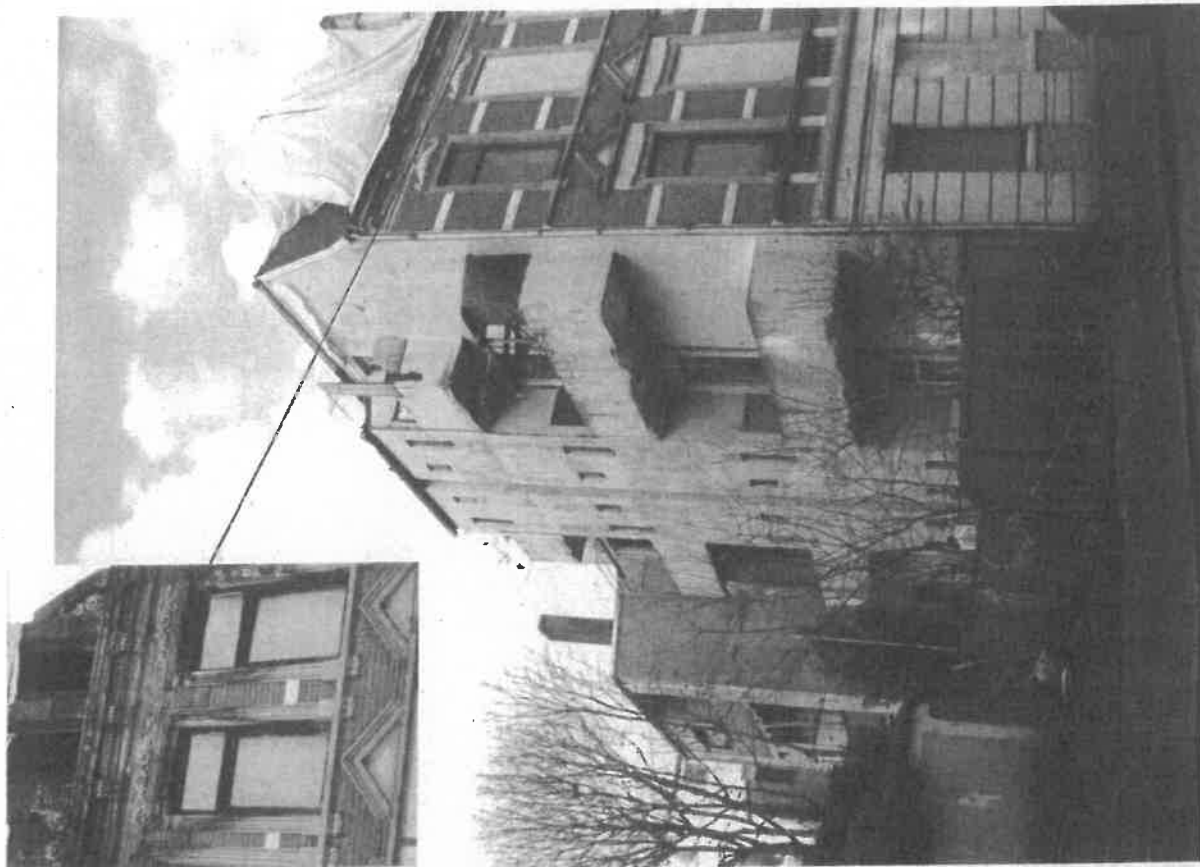
Quelle: Stefanie Laser: Mut zur grünen Lücke – Erarbeitung einer Handlungsgrundlage für den Umgang mit verwahrlosten Grundstücken in Dresden, Diplomarbeit 2007, S. 87

Kommune: Dresden
Bundesland: Sachsen

Ansprechpartner: Stefan Teller, Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, Abt. Untere Immissionsschutz- und Abfallbehörde, SG Abfall und Brachflächen
Telefon: 0351/488-6248,
E-Mail: steller@dresden.de

Organigramm der Arbeitsstruktur Stadt Neumünster





Stormstraße 44

2. Fachtagung Wohnungsaufsicht

18

Stadtrat a.D. Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. **Volker Holm**

ERFAHRUNGEN AUS BREMERHAVEN

INTERVIEW MIT DEM STADTBAURAT A. D., BREMERHAVEN,
VOLKER HOLM



"Leerstände in Stadtquartieren sind die Vorboten der Verwahrlosung. Dabei ist eine Baulücke mit Zwischennutzungen stadtverträglicher auszuhalten als eine verfallende Ruine."

VOLKER HOLM, STADTBAURAT A.D.
 VOLKER HOLM WAR VON 1993 BIS 2013
 BAUDEZERNENT DER SEESTADT
 BREMERHAVEN. DIE NEUEN HAVENWEL-
 TEN (WWW.BREMERHAVEN.DE) SIND DIE
 VORZEIGESEITE DER STADT. DIE SCHWERER
 HINNEHMBARE SEITE SIND DER EINWOH-
 NERRÜCKGANG MIT VERWAHRLOSTEN
 IMMOBILIEN ALS FOLGE.



Der Begriff "Schrottimmobiliene" ist nicht klar definiert. Was ist denn nun eine Schrottimmobilie?
 Immobilien werden durch Leerstand und Verwahrlosung zu „Schrottimmobiliene“ im technischen Sinne, weil der Bauzustand eine Reparatur/Sanierung nicht mehr zulässt bzw. die äquivalenten Neubaukosten übersteigen. Wirtschaftlich setzt dieser Zustand viel früher ein: Wenn der Finanzbedarf einer Grundinstandsetzung so hoch ansteigt, dass der Kapitaldienst für diese Investition nicht mehr durch nachhaltig am Markt zu erzielende Mieten bedient werden kann, dann unterbleibt die Investition. Der weitere bauliche Verfall ist unaufhaltbar. Es entsteht ein städtebaulicher Missstand.

Was sind die Gründe für die Entstehung von Schrottimmobiliene?

Die Ursachen für die Entstehung von Schrottimmobiliene sind vielfältig. Der demografische Wandel erzeugt und beschleunigt Verwahrlosung von Wohnraum. Wenn die Bevölkerungszahlen zurückgehen, wird weniger Wohnraum nachgefragt. Wohnungsleerstand verringert die Mieteinnahmen, verringert die Aufwendungen für die Bauunterhaltung bis der bauliche Verfall einsetzt. Wohnungen mit schlechten Lagewerten sind als erste anfällig für diesen Prozess, selbst bei besseren Wohnlagen aber auch der Mangel an Fähigkeit des Eigentümers, eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung bei Vermietung und Bauunterhaltung sicherzustellen. Leer stehende Wohnungen und Häuser, in die mangels Nachfrage keiner mehr einzieht, werden zu spekulativen Handelsobjekten. Am Anfang sollte zunächst eine belastbare Bevölkerungsprognose der Kommune stehen. Je größer die Bevölkerungsrückgänge der letzten Jahre waren

und sich in Zukunft fortsetzen oder vergrößern, umso größer ist der Handlungsdruck. Denn Bevölkerungsrückgang erzeugt Leerstand und Leerstände sind die Vorboten der Verwahrlosung.

Beim Umgang mit konkreten Immobilien hat man es häufig mit einer Vielzahl von Eigentümern zu tun. Kann man typische Probleme beim Umgang mit den Eigentümern identifizieren?

Viele Eigentümer sind wirtschaftlich und/oder aufgrund ihres Alters nicht in der Lage, ihr Gebäude in dem Umfang zu bewirtschaften, wie es erforderlich wäre. Auch Eigentumswohnanlagen mit ihrer Vielzahl von Eigentümern oder Wohnungsbestand in der Hand von spekulierenden Gesellschaften und Immobilienfonds ohne eigentliches Interesse für das Objekt oder den Standort sind ein Risiko für die Stadtentwicklung. Bei Schrottimmobiliene ist der Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ heute leider nur noch Verfassungsanspruch und nicht mehr Verfassungsrealität.

Welchen Einfluss haben Schrottimmobiliene auf ihr Umfeld. Sehen Sie einen Zusammenhang?

Die Auswirkung von durch „Schrottimmobiliene“ verursachten Missständen auf das benachbarte Umfeld sind erheblich. Sie sind ein Magnet für Vandalismus und Kriminalität, stellen eine Gefahr für die Nachbarschaft dar und haben dort massive Wertverluste zur Folge sowohl für Vermietung als auch für den Verkauf. Zugenagelte Fenster, herabfallende Dachziegel, marode Erker und Balkone, Ratten im Keller und Tauben unterm Dach sind Symptome. Die Fortzüge steigen und die dann noch zu verzeichnenden Zuzüge sind eher eine steigende Belastung für das soziale Umfeld.

"Die erste bundesweite Fachtagung über verwahrloste Immobilien fand unter der Leitung von Bundesminister a. D. Prof. Klaus Töpfer mit 230 Teilnehmern in der Stadthalle von Weimar statt."



Der Umgang mit Schrottimmobilien ist ein interdisziplinäres Feld. Was kann eine Kommune unternehmen? Ist z. B. die Einführung einer Arbeitsgruppe mit Akteuren aus den unterschiedlichen Bereichen ein sinnvolles Vorgehen?

Die Stadt Bremerhaven nutzt im Umgang mit Schrottimmobilien ein Bündel von Instrumenten und Handlungsoptionen. So wird der § 79 der Landesbauordnung Bremen „Baubeseitigung und Nutzungsuntersagung“ angewendet, um die teilweise oder vollständige Beseitigung von baulichen Anlagen über die Bauordnungsbehörde anordnen zu können. Die Durchsetzung der Abrissverfügung fordert viel Ausdauer und mündet in aller Regel in Rechtsstreitverfahren. Ein weiteres wichtiges Instrument ist das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch, das mit Hilfe einer Ortssatzung umgesetzt werden kann. Zielsetzung ist es, durch die Eintragung des Vorkaufsrechts spekulative Weiterverkäufe zu verhindern. Das Instrument begrenzt die Handlungsmöglichkeiten der Eigentümer erheblich und stärkt die Position der Kommunalverwaltung. Auch informelle Lösungsstrategien werden in Bremerhaven angewendet. Mit der Zielsetzung Abriss wurde beispielsweise eine verwahrloste Immobilie mit 13 verschiedenen Teileigentümern aus der gesamten Bundesrepublik durch die Stadt erworben, die ersten zwei aus einer Zwangsversteigerung. Die weiteren 11 Teileigentümer nahmen das Optionskaufangebot für jeweils 0 Euro an, da eine Unvermietbarkeit mit einem Leerstand seit 1998 sowie die technische Unsanierbarkeit belegt werden konnte. Eine bedeutende Hürde für diesen Weg stellen Löschungsbewilligungen der Hypotheken dar, da hier in der Regel die Gläubigerbanken hohe Wertverluste hinnehmen müssen. Im genannten Fall waren alleine 612.000 Euro an Grundschulden auf diesem Gebäude zu löschen, obwohl der Verkehrswert gegen „null“ ging.

Mit Durchführung des Optionsverfahrens wurde ein externer Moderator von der Stadt beauftragt. Ein neues Instrument ist durch die Novellierung des § 971 Baugesetzbuch (Rückbau- und Entsiegelungsgebot) entstanden. Danach kann die Kommune den

Eigentümer abgängiger Immobilien zur Duldung von Abrissmaßnahmen verpflichten und die Übernahme der Beseitigungskosten bis zur Höhe der dadurch entstehenden Vermögensvorteile verlangen.

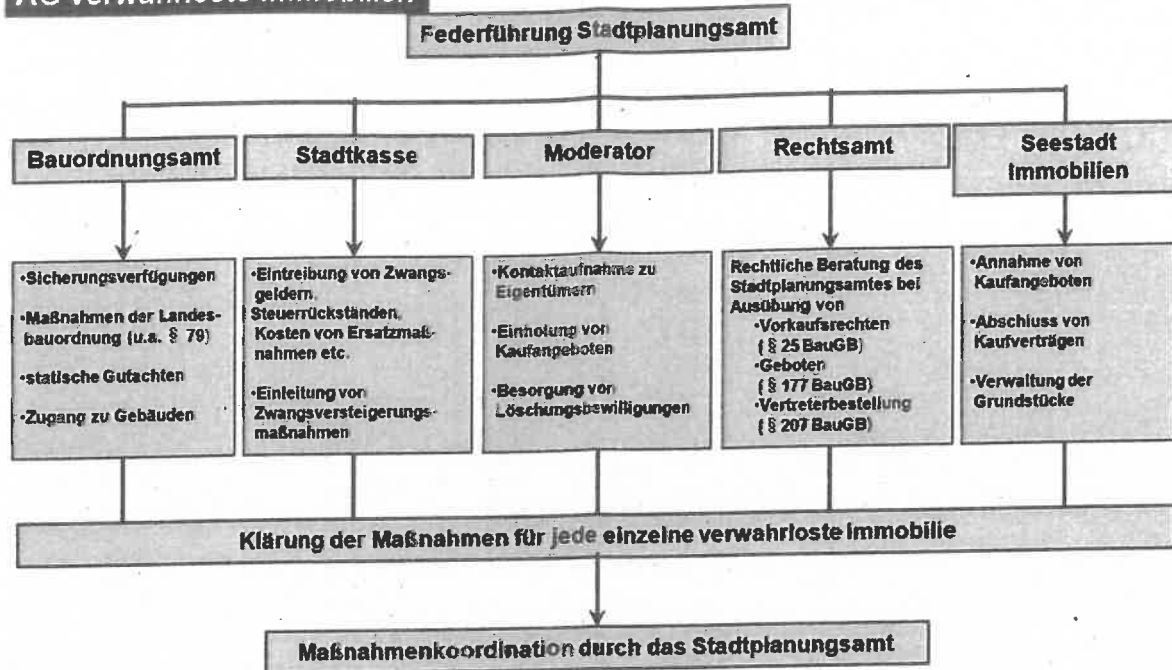
Der Landtag in NRW hat das neue Wohnungsaufsichtsgesetz verabschiedet, welches das Vorgehen gegen verantwortungslose Eigentümer ermöglichen soll. Glauben Sie, dass damit ein wirksames Gesetz zur Vermeidung von Schrottimmobilien eingeführt wurde?

Durch das neue Wohnungsaufsichtsgesetz in Nordrhein-Westfalen kann die Kommune Ordnungswidrigkeitsverfahren erlassen mit Geldbußen bis 50.000 Euro, wenn ein Eigentümer seinen Verpflichtungen zur Bauunterhaltung nicht nachkommt und sein Gebäude verwahrlosen lässt. Die Durchschlagskraft dieser Bestimmungen wird sich allerdings erst in den zu erwartenden Rechtsstreitigkeiten erweisen.

Herr Holm, welche Erfahrungen haben Sie während Ihrer Tätigkeit in Bremerhaven gesammelt? Welches Vorgehen hat sich bewährt? Wo liegen die Probleme?

Am Anfang aller Vorgehensweisen steht, die Kommunalpolitik und -verwaltung auf das Thema einzustimmen und die vielfältigen Verwaltungsabläufe wirksam zu koordinieren. Die Brisanz des Themas verlangt die Heraufstufung zur Chefsache. Die zu ergreifenden Maßnahmen sind dabei mit einer breit angelegten Öffentlichkeitsarbeit zu verbinden mit umfassender Erklärung des Problems und Beschreibung des offensiven Vorgehens. Dabei müssen Bewohner und Gewerbetreibende insbesondere im Umfeld von Schrottimmobilien gut informiert sein. Und sie sollten ihre Erfahrungen mit der Situation und ihre Einschätzungen zu Veränderungschancen mit in die Diskussion einbringen. Dazu bedarf es eines Rahmens der Beteiligung, den die Stadtverwaltung für eine längere Zeit anbieten sollte. Bei sinkenden Einwohnerzahlen bleibt es ein Dauerthema mit steigender Sprengkraft für einzelne Straßenzüge bzw. ganzer Stadtteile, weil die Zahl der verwahrlosten Immobilien umso stärker wächst je stärker der Einwohnerrückgang ist.

AG verwaahrloste Immobilien



"Bis heute fehlen einschlägig wirksame Rechtsmittel gegen Schrottimmobilien. Nur ein kommunales Handeln im Verbund kann mit viel Koordinierungsaufwand zu Ergebnissen führen."



"Der juristische Schutzwall um das Privateigentum einer Schrottimmobilie ist so hoch, dass jeder in Freiheit sein Haus zum Schaden seiner Nachbarn zur Ruine verkommen lassen darf."

KONTAKT

Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Volker Holm
Stadtbaurat a.D.

MAIL: holm@dialoggestalter.de
WEB: www.dialoggestalter.de

Wohnungshorror in Neumünster

Stadt kontrolliert sogenannte Schrott-Immobilien / Verwaltung kann in privat vermieteten Wohnungen nur wenig unternehmen. / Ein Fallbeispiel

Von Luca Sicus

NEUMÜNSTER Wenn Ratten in den Zimmern herumlaufen, Rohre im Badezimmer freiliegen oder die Wände von starkem Schimmel befallen sind, dann liegt es nahe, diese Wohnung als unbewohnbar zu bezeichnen. In Neumünster existieren einige solcher sogenannten „Schrott-Immobilien“. Aus diesem Grund hat die Stadt im vergangenen Jahr eine fachdienstübergreifende Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, die in erster Linie prekäre Wohnzustände aufdecken soll.

„Die Arbeitsgruppe besucht alle paar Wochen unangemeldet solche Immobilien. Das erste, was wir überprüfen, ist,

„Prekäre Wohnverhältnisse werden leider nicht immer zu verhindern sein.“

Stephen Beitz
Stadtsprecher

ob melderechtliche Vergehen vorliegen“, sagt Stadtsprecher Stephen Beitz. Die Stadtverwaltung sieht neben den Kontrollmaßnahmen einen Schwerpunkt in der Sensibilisierung und Aufklärung von Mietern und Vermietern.

In den Städtebauförderungsgebieten, wie das Vicedlinviertel eines ist, würde das unter anderem über Beratungsmöglichkeiten zu Gebäudesanierungen angeboten. „Prekäre Wohnverhältnisse werden leider nicht immer zu verhindern sein, solange Wohnungen als Spekulationsobjekte missbraucht werden“, sagt Beitz.

So wie es bei Familie Moritz an der Kieler Straße im Vicedlinviertel möglicherweise der



Baustelle: Im Badezimmer von Sabrina und Andreas Moritz verläuft ein großes Rohr ohne Verkleidung am Boden.

FOTOS: SIXTUS (2)

Fall ist. Die sechsköpfige Familie lebt in einer höchst sanierungsbedürftigen Wohnung, die im privaten Besitz ist. Laut Beitz habe die Stadt in solchen Fällen nur wenig Möglichkeiten, aktiv zu werden: „Da müsste schon eine Gefährdung menschlichen Lebens vorliegen.“

Der Eingang zur Küche ist von einer Holzbank-Garnitur blockiert. Die Schränke sind mit verstärktem Isolierband abgeklebt. Das soll bei den Moritz die Ratten daran hindern, in der Küche weiter ihr Unwesen zu treiben. Dass sich die Nager in der Vier-Zimmer-Wohnung aufhalten,

ist anhand des Kots im Abstellraum zu erkennen. Mittlerweile war das Ordnungsamt vor Ort und hat entsprechendes Rattengift ausgestreut.

Sabrina Moritz, Mutter von vier Kindern, lebt mit ihrem Mann Andreas (31) in einer Wohnung, in der im Badezimmer Rohre freiliegen. Diese sollen nach Reparaturen des Vermieters nicht wieder verkleidet worden sein. „Das war ein Wasserrohrbruch und somit ein Fall für die Versicherung. Diese kümmert sich darum und macht bald einen Termin aus“, sagt der Vermieter.

Undicht: Das Regenwasser dringt durch die Balkontür in die Wohnung ein.

Der Wind pfeift durch die Räume – Türen knallen zu. „Das passiert immer wieder“, sagt Sabrina Moritz. ernüchtert. Die 34-Jährige ist seit No-

vember 2017 Mieterin der Wohnung und fühlt sich im Stich gelassen. Sie habe bereits verschiedene Fachdienste der Stadt kontaktiert – oh-

ne durchschlagenden Erfolg. Die Stadt habe die Wohnung zwar besichtigt. Bis auf das Auslegen des Gifts und die Empfehlung, die Kinder aufgrund der Ratten nicht unbefaufsichtigt zu lassen, sei bisher nichts geschehen, sagt sie. „Sie wusste beim Einzug, dass die Wohnung sanierungsbedürftig ist. Das steht auch so im Mietvertrag“, so der Vermieter.

Sabrina Moritz würde mit ihrer Familie am liebsten ausziehen. Allerdings stelle sich die Suche nach einem neuen Zuhause als äußerst schwierig heraus. Einerseits soll die Zahl von vier Kindern – bald fünf – bisher potenzielle Vermieter abgeschreckt haben, andererseits soll die zehnjährige Boxer-Hündin der Familie ein Grund gewesen sein, dass sie nicht den Zuschlag für eine Wohnung erhielten.

Der mehrfachen Mutter liegt darüber hinaus eine fristlose Kündigung ihres derzeitigen Vermieters vor. Er wirft der Familie vor, noch Mietschulden bei ihm zu haben, weswegen sie umgehend die Wohnung räumen soll. „Das konnte ich allerdings anhand von getätigten Zahlungen, die ich dokumentiert habe, widerlegen“, sagt Moritz. Falls ihr Vermieter die sichtbaren, erheblichen Mängel der Wohnung nicht bald beseitigen sollte, würde Sabrina Moritz mit ihrem Anwalt vor Gericht ziehen.

In jedem Fall wäre die Wohnung der jungen Familie ein Thema für die Arbeitsgruppe der Stadt, die sich mit sogenannten Schrott-Immobilien befasst, glaubt Moritz. Schließlich hat sich dieser fachdienstübergreifende Zusammenschluss auf die Fahne geschrieben, prekäre Wohnzustände aufzudecken und aufzuklären.

Fallbeispiel Lübeck

Mod.-Inst.-Gebot nach § 177 BauGB

Problem

Im Rahmen der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Block 13 – Tünkenhagen“, gelegen in der Lübecker Altstadt, wurden durch einen Sachverständigen an einem einzelnen Wohngebäude erhebliche Mängel und Missstände festgestellt, da die Sanitär-ausstattung als unterdurchschnittlich und die Belichtung im Erd- und Obergeschoss als ungenügend zu bezeichnen war, Putzschäden vorhanden, Fenster abgängig und Treppen ausgetreten waren sowie der Verstrich der Dacheindeckung fehlte.

Das Wohngebäude entsprach damit nicht nur nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sondern beeinträchtigte darüber hinaus in erheblichem Maße aufgrund seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- und Ortsbild.

Ergebnis

Die Stadt nahm mit dem Eigentümer Kontakt auf und wies ihn auf die bestehenden baulichen und städtebaulichen Missstände und Mängel sowie das Sanierungserfordernis hin. Da dieser rein konsensual orientierte Ansatz nicht zum Erfolg führte, zog die Stadt die Möglichkeit des Erlasses eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes nach § 177 BauGB in Betracht und lud den Eigentümer zu einem förmlichen Erörterungstermin nach § 175 BauGB ein (vgl. Anhang 2).

Diesen ersten Erörterungstermin sagte der betroffene Eigentümer unter Hinweis auf einen beabsichtigten Verkauf an einen Dritten ab. Nach einer erneuten Einladung zum Erörterungstermin (vgl. Anhang 3) veräußerte der Eigentümer das Grundstück an die städtische Sanierungsträgerin, so dass der Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes entbehrlich wurde und stattdessen die Sanierungsträgerin die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchführen konnte.

Objekt: Hundestraße 87
Kommune: Lübeck
Bundesland: Schleswig-Holstein

Ansprechpartner: Fr. Maaß, Stadtverwaltung Lübeck, FB Stadtplanung, Abt. Stadtsanierung
Telefon: 0451/122-6124
E-Mail: birgit.maass@luebeck.de

Vorher und nachher
Fotos: Stadt Lübeck

Datum Beschluss / Gremium Tagesordnungspunkt - Antrags- / Vorlagennummer	12.02.2019 / Ratsversammlung TOP 11.5 – 0071/2018/DS
Gegenstand (ggf. Stichwort)	Schrott-Immobilien
Beschluss (ggf. Auszug bzw. Zusammenfassung) inklusive Änderungs- / Ergänzungsanträgen	Überführung von Immobilien, die sich willentlich im mangelhaften Verkehrszustand befinden, in einen zumutbaren Zustand, mithilfe ordnungsrechtlicher und baupolizeilicher Maßnahmen. Dies beinhaltet: 1. problembehaftete Immobilien, wie auch Grundstücke, zu identifizieren und zu benennen 2. den Bau- und Nutzungszustand zu dokumentieren 3. Eigentümern ist die unsachgemäße Nutzung des Gebäudes klar zu machen 4. durch ordnungsrechtliche Maßnahmen und feuerpolizeiliche Kontrollen die Mängel erfassen 5. a. ggf. ein Nutzungsverbot aussprechen b. Gespräche mit der WOBAU über ein Kaufangebot zu angemessenen Konditionen aufnehmen bei Widerstand oder Unwillen des Eigentümers zur Mängelbeseitigung
für die Umsetzung zuständiger Fachdienst (ggf. federführend)	Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht (FD 63), Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung (FD 61)
Aktueller Sachstand / weitere Vorgehensweise	Der Auftrag ist als Schlüsselmaßnahme im ISEK (S. 158 Stadtentwicklungsbericht 2020) gelistet („Koordiniertes operatives Verwaltungshandeln Problemimmobilien“). Erkenntnisse aus anderen Städten wurden zur Entwicklung der eigenen Organisationsform gesammelt, die Schnittstelle zum Handlungskonzept „EU-Zuwanderung“ wurde geklärt. Eine Definition der Problem- und Schlüsselimmobilien und die Identifikation der Lage im Stadtgebiet ist erfolgt; sie bleibt nicht statisch. Handlungsfelder sind abgeleitet. Terminierte Haussondierungen ggf. -begehungen mussten allerdings coronabedingt zunächst abgesagt bzw. ausgesetzt werden. Notwendige Nachbereitungen konnten bisher nicht fachdienstübergreifend durchgeführt werden, da Personalressourcen entweder fehlen oder auch an anderer Stelle benötigt werden (z.B. KOD). Eine Mitteilungsvorlage mit den städtebaulichen, bauaufsichtlichen und eigentümerspezifischen Handlungsfeldern für den Planungs- und Hauptausschuss am 26.05.2021 ist im Entwurf erstellt. Ziel: Umgang mit Problemimmobilien wird zum „Tagesgeschäft“. Eine Arbeitsgruppe, die sich mit dem Thema Problemimmobilien beschäftigt, wurde einberufen und hat bereits mehrfach getagt. Derzeit werden Problemimmobilien im Stadtgebiet identifiziert. Das Thema bleibt Gegenstand der Berichterstattung.
weitere Berichterstattung	

