

DEN SCHROTTIMMOBILIEN KEINE CHANCE

BREMERHAVEN
KÄMPFT ERFOLGREICH
GEGEN VERWAHRLOSTE
IMMOBILIEN



Stormstraße 49, Baujahr 1903

Kaufzeitpunkt und Preis:

Februar	1984:	153.388 €;
März	1989:	181.509 €;
März	1992:	322.114 €;
April	1992:	950.492 €;
Juni	1995:	383.891 €;

September 1995 bis Juli 1996: 730.000 €,

Aufteilung in 13 Teileigentume, Käufer aus Stuttgart, Berlin, Leipzig, Elmshorn, Braunschweig, Kassel, Frankfurt, Hannover, Hamburg, Karlsruhe.

Oktober 1998: Auszug des letzten gemeldeten Mieters.

2008: Stadt erwirbt aus Zwangsversteigerung 2 Wohneinheiten.

September 2010: Stadt nimmt Kaufangebot von 11 Teileigentumen zu 0 € an, Stadt nimmt die Löschungsbewilligungen von 5 finanzierenden Banken auf eingetragene Grundschulden über insgesamt 612.000 € an.

Oktober 2011: 103.000 € Abrisskosten

Wie kaum eine andere westdeutsche Stadt leidet Bremerhaven unter verwaehrlosten Immobilien. Die einzige Großstadt an der deutschen Nordseeküste ist eine Stadt großer Herausforderungen. Neben dem demographischen Wandel haben die Krisen der Fischerei, der Werften und der Abzug der amerikanischen Streitkräfte die Stadt jeweils Tausende Arbeitsplätze und Einwohner gekostet. Lebten Anfang der 90er-Jahre noch 132.000 Einwohner in der Stadt, sind es aktuell noch 113.000. Die Folge sind vielfältige Wohnungsleerstände und verwaehrloste Immobilien – im Volksmund Schrottimobilien genannt. Doch längst ist Bremerhaven auch eine Stadt großer Chancen. Der Tourismus ist dank der neuen „Havenwelten“ im Herzen der Stadt angekommen, die Klimabranche, besonders die Offshore-Windkraft, erweisen sich als zukunftssträchtige Jobmotoren. Die Fachkräfte, die es nun nach Bremerhaven zieht, suchen ein ansprechendes Wohnumfeld. Schon vor Jahren hat die Stadt darum erfolgreich begonnen, das Wohnen in der inneren Stadt wieder attraktiv zu machen und der Problematik der verwaehrlosten Immobilien Herr zu werden.

Gefördert durch: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

Mehr Platz zum Leben
Stadtumbau Bremerhaven

SEESTADT BREMERHAVEN

Schon die nackten Zahlen machen das Ausmaß dieser Aufgabe deutlich. Bremerhaven rechnet heute mit über 5.000 leerstehenden Wohnungen im Stadtgebiet. 51 verwaehrloste Immobilien wurden in einem „Schrottimobilienkataster“ erfasst. Vornehmlich befinden sich diese Häuser in den Straßenzügen des gründerzeitlichen Stadtteils Lehe, von dessen rund 5.000 Geschosswohnungen etwa 600 leer stehen. Besonders betroffen ist dabei der Ortsteil Lehe-Goethestraße: 35 Mehrfamilienhäuser haben hier aktuell den Zustand der verwaehrlosten Immobilie erreicht.

Stets trifft es zuerst die Häuser mit schlechten Lagewerten, unzeitgemäßer Baustruktur sowie überaltertem technischen Standard. Erst bleiben einzelne Wohnungen leer, „gute“ Mieter ziehen aus, „schlechte“ Mieter ziehen ein, soziales Fehlverhalten wird toleriert. Binnen weniger Jahre steht das ganze Haus leer. Wegen der zurückgehenden und letztlich ganz fehlenden Mieteinnahmen werden Schäden nicht mehr beseitigt. Balkone werden brüchig, Erker drohen abzustürzen, Dachgesimse fallen ab. Die ersten Fensterscheiben werden zerstört, Vandalen feiern Partys, Schrottdiebe bauen die technische Gebäudeausstattung aus. Am Ende ziehen nur noch Ratten und Tauben ein. Dieser fortschreitende Zerfall wird im Straßenbild als städtebaulicher Missstand virulent und ist unumkehrbar. Die Investitionssumme für eine Grundinstandsetzung zum Beispiel durch einen neuen Eigentümer erreicht dann ein Volumen, das durch die nachhaltig erzielbare Miete nicht mehr rentabel bedient werden kann. Der Dauerzustand der Schrottimobilie ist etabliert.

EIGENTÜMER KÖNNEN ODER WOLLEN NICHT HANDELN

Die Eigentümer dieser Immobilien sind aus unterschiedlichsten Gründen nicht willens oder nicht in der Lage, die an sie gerichteten Anforderungen zu erfüllen. Der handlungsunfähige Eigentümer hat verpasst, den beschriebenen Erosionsverlauf durch rechtzeitiges Handeln abzuwenden, entweder durch entsprechende Investitionen in guten Zeiten oder einen Verkauf. Dem fortschreitenden Verfall seiner Immobilie steht er am Ende ohnmächtig gegenüber.

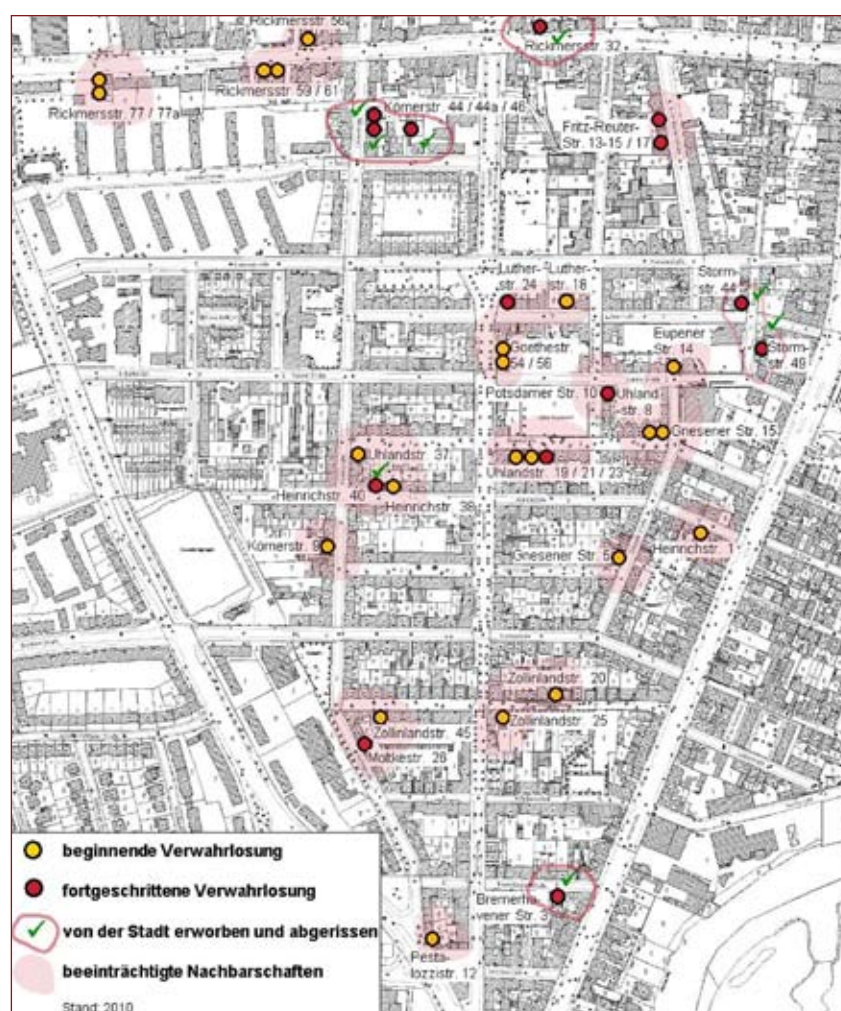
Bei den handlungsunwilligen Eigentümern muss zwischen Kleinanlegern und Immobilienhändlern unterschieden werden. Letztere kaufen in kurzen Zeiträumen ganze Immobilienpakete auf. Sie verfolgen eine Strategie, die nicht am Erhalt von

Wohnwert und städtebaulichem Zusammenhang orientiert ist, sondern vielmehr auf einen kurzfristigen Weiterverkauf bei minimalen Unterhaltungsinvestitionen abzielt.

Der handlungsunwillige Eigentümer als Kleinanleger hat meistens auswärtig und damit ortsunkundig Häuser oder Eigentumswohnungen als vermeintliche „Schnäppchen“ spekulativ erworben. Der Kauf erfolgte häufig im blinden Vertrauen auf ein Hochglanz-Exposé ohne Analyse der tatsächlichen Marktverhältnisse. Die Banken finanzierten ebenfalls oft ohne Objektkenntnis und ohne Überprüfung der nachhaltig erzielbaren Mieten. Gegenüber dem Objektwert überzeichnete Hypotheken in Verbindung mit Mietausfällen führen überdurchschnittlich häufig zu Zwangsversteigerungen – in Bremerhaven haben

sie einen Anteil von rund 9 Prozent an allen Grundstücksübertragungen.

Diese Gruppe der Kleinanleger hat einen separaten Markt etabliert für die Immobilien, die durch den Bevölkerungsrückgang nicht mehr benötigt werden. Hierbei spielen Internet-Makler und Internet-Banken oft eine dubiose Rolle. Mit Prospektfälschungen, fingierten Mietgarantien und Rundum-Sorglos-Verwaltungen verschleiern sie das tatsächliche Risiko der Immobilien-Anlagen. Wenn die Kleinanleger die tatsächlichen Marktverhältnisse realisieren, versuchen sie meist jeder weiteren Investition in die Immobilie aus dem Weg zu gehen. Nicht selten wird auch der Versuch eines erneut auf Täuschung aufgebauten Verkaufs gestartet.

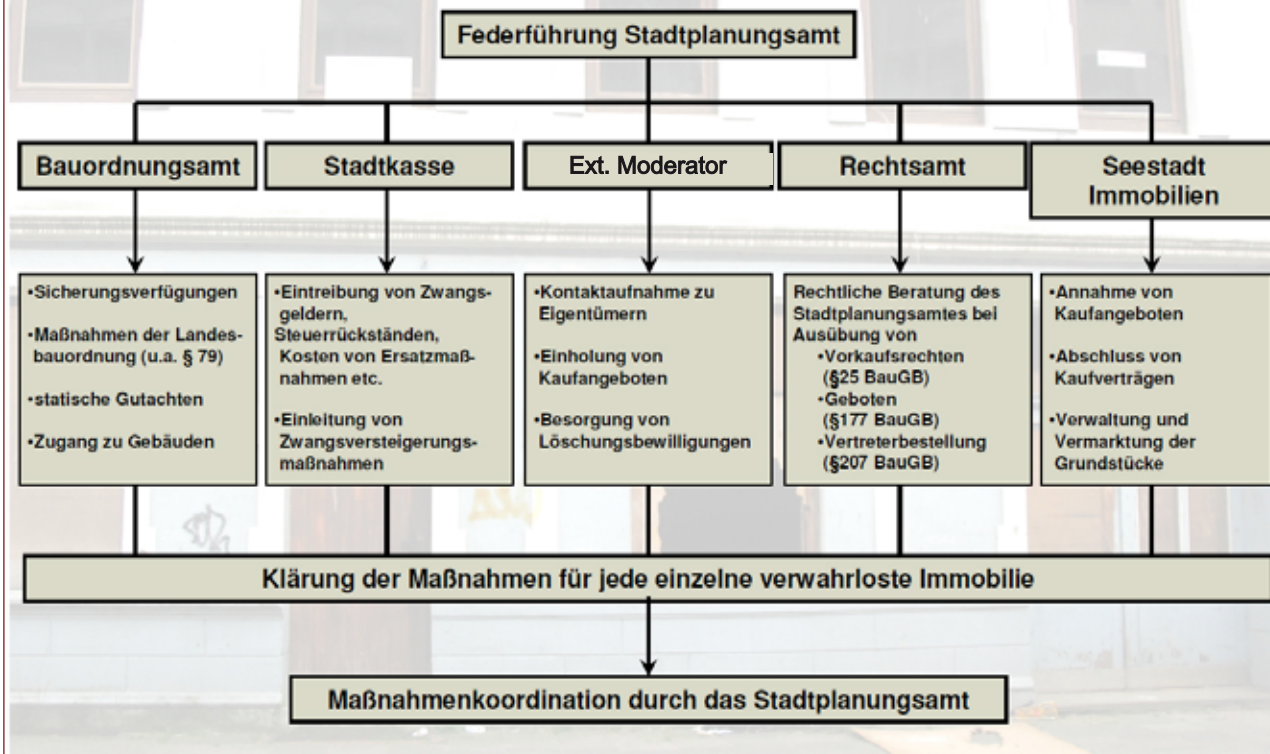


Übersicht verwaehrloste Gebäude in Lehe

Rund 35 verwaehrloste Immobilien hat die Stadt Bremerhaven im Ortsteil Lehe-Goethestraße identifiziert.

Doch die negativen Folgen reichen wesentlich weiter: Die Nachbarn von Schrottimobilien erleiden einen fortschreitenden Wertverlust ihres Grundvermögens.

AG verwahrloste Immobilien



Eine erfolgreiche Strategie gegen verwahrloste Immobilien setzt eine breite Expertise voraus. Die Stadt Bremerhaven bündelt daher die Kompetenzen mehrerer Ämter und Dezernate in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe, die sich regelmäßig die verwahrlosten Immobilien im Stadtgebiet vornimmt.

Für die Eigentümer benachbarter Häuser oder Eigentumswohnungen sind die Folgen oft verheerend. Der Wertverlust von intakten Wohnimmobilien, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Schrottimobilien befinden, kann im Extremfall bis zu 100 Prozent betragen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die verwahrloste Immobilie eine hohe Störwirkung erzeugt. Tauben- und Rattenbefall, Keller unter Wasser, Schäden im Dachbereich mit Feuchtigkeitseinwirkung auf Nachbargebäude, Vandalismus und Kriminalität sind Beispiele für Negativ-Einflüsse auf die Nachbarschaft. Ohne einen Eingriff würde sich die bauliche und soziale Erosion der Nachbarschaft immer weiter fortsetzen.

Diesem schleichenden Verfall ganzer Straßenzüge hat Bremerhaven den Kampf angesagt. Ausgangspunkt aller Lösungsstrategien ist die Arbeitsgruppe „Verwahrloste Immobilien“, in der unter Federführung des Stadtplanungsamtes mehrere Dezernate und Ämter der Seestadt fachübergreifend zusammenarbeiten. Für jede einzelne Immobilie werden die Maßnahmen abgestimmt und koordiniert.

Die Seestadt zieht dabei alle verfügbaren Register des Städtebaurechts. Als effektivstes Instrument hat sich das Vorkaufsortsgesetz erwiesen in Verbindung mit der Einschaltung eines externen Moderators. Auf Basis der §§ 24 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) kann die Stadt damit ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grund-

stücken ausüben, um Mängel und Missstände zum Wohle der Allgemeinheit zu beseitigen. Im Juni 2009 sicherte sich die Stadt so den Zugriff auf zunächst 16 akut verwahrloste Häuser. Damit erhielt Bremerhaven die Möglichkeit, in Kaufverträge einzusteigen und den spekulativen Teufelskreis zu durchbrechen. Das Vorkaufsortsgesetz bringt das Durchhandeln dieser Immobilien zum Erliegen. Der von der Stadt beauftragte Moderator informiert die betroffenen Eigentümer über die tatsächlichen Marktperspektiven und stellt die Weichen bei den finanzierenden Banken für Löschungsbewilligungen.

Nach zwei Jahren spricht die Bilanz für sich: Elf der verwahrlosten Immobilien wurden angekauft, neun von ihnen wurden bereits oder werden abgerissen. Aber nur in einem einzigen Fall hat die Stadt ihr Vorkaufsrecht auch tatsächlich ausgeübt. Zunehmende Bedeutung beim Erwerb von Schrottimobilien spielt das Instrument Zwangsversteigerung. Etwa die Hälfte der Grundstücke wurden auf diesem Wege ganz oder teilweise erworben. Veranlasser ist in vielen Fällen die Stadtkasse Bremerhaven.

Im Juli 2011 wurde schon die zweite Runde eingeläutet und das Vorkaufsortsgesetz um zwölf neue Schrottimobilien erweitert.

Ein weiteres Instrument wurde auf Betreiben Bremerhavens zum Mai 2010 in der neuen Bremischen Landesbauordnung

(BremLBO) eingerichtet. Die Ergänzung zum § 79 lautet: „Soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind, kann die Bauaufsichtsbehörde den Abbruch oder die Beseitigung anordnen, es sei denn, dass ein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an ihrer Erhaltung besteht.“

Doch die in Bremerhaven gesammelten Erfahrungen zeigen auch deutlich die engen Grenzen der Rechtsmittel auf. So greift der § 79 BremLBO nur, wenn der Verfallsprozess einer Immobilie bereits die Statik des Gebäudes gefährdet. Vorher erlaubt er lediglich die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen. Im Ergebnis stehen verwahrloste Immobilien einer Quartiersaufwertung möglicherweise noch Jahre oder Jahrzehnte im Weg, obwohl sie bedingt, durch das Verhalten der Eigentümer, wirtschaftlich nicht mehr zu sanieren sind.

BAUGESETZBUCH MUSS WIRKSAM NOVELLIERT WERDEN

Die anstehende Novellierung des Baugesetzbuches muss deshalb genutzt werden, den Kommunen wirksamere Instrumente an die Hand zu geben. Besonders wichtig ist hierbei der § 179 BauGB (Rückbau- und Entsiegelungsgebot). Bisher muss die öffentliche Hand, sprich der Steuerzahler, die Kosten für den Rückbau einer verwahrlosten Immobilie tragen. Der Eigentümer hat diese Maßnahme lediglich zu „dulden“ und erhält anschließend ein bereinigtes Grundstück, das erheblich im Wert gestiegen ist. Im Sinne einer gerechten Lastenverteilung sollten wirtschaftlich leistungsfähige Eigentümer für den Abriss ihrer Schrottimobilien selber aufkommen müssen. Eine solche Regelung könnte sogar schon die Entscheidungen von Eigentümern gefährdeter Immobilien beeinflussen. Insbesondere ein Rückbau in geschlossener Reihe kann einen derart hohen finanziellen Aufwand bedeuten, dass die Erhaltung und Modernisierung die wirtschaftlichere Alternative ist.

Bremerhaven hat für Erwerb und Abriss bislang 1,73 Millionen Euro Haushaltsmittel aufgewendet. Der Bund erstattet hiervon rund 600.000 Euro als Fördermittel aus dem Programm Stadumbau West. Es ist nicht einsichtig, privates Versagen mit solchen finanziellen Konsequenzen weiterhin auf die Allgemeinheit abzuwälzen.

Wie bedeutsam diese Änderung sein kann, zeigt sich nicht nur an den negativen Folgen der Schrottimobilien, sondern auch an den positiven Auswirkungen ihrer Beseitigung. Zum Beispiel wurden in der Körnerstraße drei verwahrloste Häuser abgerissen. An ihrer Stelle entsteht ein neues, modernes Wohnhaus. Es ist der erste Neubau im Stadteil Lehe seit mehr als 20 Jahren. Nach der Sanierung einer Schrottimobilie oder deren Abbruch stehen die Zeichen auf Aufbruch.



Der Abriss einer Schrottimobilie eröffnet neue stadtplanerische Perspektiven. In dieser Baulücke in der Heinrichstraße entsteht mit Unterstützung der Nachbarn ein Schulgarten für die nahe Astrid-Lindgren-Schule. Im Hintergrund ist außerdem zu sehen, dass die benachbarten Eigentümer durch den Abriss motiviert wurden, in neue Balkone für ihr Haus zu investieren.

Vorkaufsortsgesetz Bremerhaven 16 verwahrloste Immobilien



Das Bremerhavener Vorkaufsortsgesetz hat sich zu einer echten Erfolgsgeschichte entwickelt. Schon zwei Jahre nach Verabschiedung konnten 11 von 16 Schrottimobilien angekauft und so dem „Spekulantkarussell“ entrissen werden. Im Juli 2011 wurde das Vorkaufsortsgesetz novelliert und um 12 weitere Schrottimobilien aufgestockt.

Volker Holm

ist seit 1993 in 3. Wahlperiode Stadtbaurat in Bremerhaven



Norbert Friedrich

leitet die Abteilung Bebauungsplanung im Stadtplanungsamt Bremerhaven

