

Enteignung leicht gemacht?

Die Landesregierung in NRW will den Kommunen helfen, verwahrloste Immobilien abzureißen

Um gegen verwahrloste Häuser und heruntergekommene Siedlungen vorzugehen, haben die Kommunen kaum rechtliche Möglichkeiten. Eine Enquete-Kommission des Landes NRW sucht nun nach Instrumenten, um den Städten das Abreißen zu erleichtern.

Verfallene, leer stehende Gebäude, in denen niemand mehr wohnt, heruntergekommene Siedlungen, wo Haustüren nicht mehr schließen und Briefkästen abgerissen sind, gibt es überall. „In strukturschwachen Regionen verfallen Gebäude, weil sich eine Instandhaltung nicht mehr lohnt, in Wachstumsregionen werden Löcher als Wohnungen vermietet“, sagt der wohnungsbaupolitische Sprecher der NRWSPD, Jochen Ott. Bisher können die Städte nur wenig gegen diese Schrottimobilien tun. Erst bei akuter Gefahr muss die Stadt ein Gebäude mit einem Bauzaun sichern oder Fenster und Türen vernageln. Auf den Kosten bleiben die Städte danach meistens sitzen. Die Eigentümer sind oft nicht zahlungsfähig, reagieren nicht oder sind erst gar nicht aufzufinden.

Das Haus leert sich und keiner merkt es

In der Stadt Herne etwa bemerkte über Jahre niemand, dass die Besitzerin eines Hauses nicht mehr lebte. Die Mieter zahlten weiterhin die Rechnungen für Strom und Wasser und lebten in dem Haus, das nach und nach immer baufälliger wurde, weil niemand größere Reparaturen übernahm. Als schließlich alle Mieter ausgezogen waren und niemand mehr die Rechnungen zahlte, wurde ein Mahnverfahren eröffnet und der Zustand flog auf. Nach weiteren Jahren juristischer Auseinandersetzung über die Enteignung des Hauses, beglich die Stadt schließlich die

Rechnungen, kaufte und riss das Gebäude ab. Für über einhunderttausend Euro.

Schrottimobilien entstehen durch einzelne Schicksale von Eigentümern, die ihre Immobilie verfallen lassen, aber vor allem durch Großinvestoren, die längst den deutschen Wohnungsbestand für ihre Anlagestrategien entdeckt haben. So kauften Private-Equity-Fonds ganze Wohnportfolios der öffentlichen Hand und von privaten Anbietern. Diese Heuschrecken investieren Anlegergeld kurzfristig auf dem Markt, um dann eine möglichst hohe Rendite zu erzielen. Der Dortmunder Wohnungsmarkt-

denn automatische Überweisungen von Sozialleistungen verhinderten das Druckmittel durch Mietminderung, wenn Schäden nicht repariert werden, so Jochen Ott.

„Wir wollen die guten Hausbesitzer stärken, die mit ihrem Eigentum verantwortlich umgehen und gleichzeitig die Nachhaltigkeit im Wohnungsbau fördern“, beschreibt Jochen Ott die Ziele der SPD in der fraktionsübergreifenden Enquete-Kommission, die im Mai dieses Jahres ihr Arbeitsprogramm verabschiedet hat und zwei Jahre lang arbeiten soll. Zunächst wollen die Landespolitiker die Kommunen vor Ort

sich bereits mit dem Thema befassen, wie Gelsenkirchen, Dortmund oder Herne, erhoffen sich vom Land vielmehr eine Art Zuckerbrot und Peitsche. Sie wollen konkrete Hilfen für den Rückbau und für eigene Initiativen nach städtespezifischen Konzepten sowie Sanktionsmöglichkeiten, um nicht auf den Kosten sitzen zu bleiben. „Wir brauchen härtere Durchgriffsmöglichkeiten und punktuelle, zielgenaue finanzielle Hilfen“, sagt Hernes langjähriger Baudezernent Jan Terhoeven. Pauschale Fördermittel hält er jedoch für „tödlich“, da so falsche Anreize geschaffen würden. Die Kommunen müssten ihr Umfeld vielmehr genau beobachten und einzelne Investoren finden, die sich auch langfristig am Wohnungsmarkt engagieren wollen.

Die Beseitigung der Schrottimobilien bleibt für die Verwaltungen vor allem arbeitsintensiv. In der Praxis sind Bauordnungsamt, Rechtsamt, Stadtplanung und Kämmeri oft über einen langen Zeitraum mit einer einzelnen Immobilie und den speziellen Eigentumsverhältnissen beschäftigt. In Bremerhaven hat sich deswegen eine dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe gebildet, die in schwierigen Fällen einen externen Moderator einsetzt, der mit den Eigentümern verhandelt.



Leerstand: mehr Grün auf dem Dach als Mieter im Haus.

Foto: Müntefering

bericht bezeichnet die Fonds gar als „Vermiet-Nomaden“ und auch Mieterverbände beklagen die niedrigen Instandhaltungskosten von rund sieben Euro pro Quadratmeter. Bei gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften sind es noch rund 15 Euro. „Wenn es sich nicht mehr lohnt, verkaufen die Fonds an den nächsten weiter oder es gibt Leerstände und Vandalismus“, so Ott. Die Mietzahlungen kämen trotz vernachlässigter Strukturen auf dem Konto der Fonds an,

befragen und die unterschiedlichen Markt- und Wohnungstypen untersuchen. Nach Expertengesprächen sollen dann auch die Möglichkeiten einer Gesetzgebung, etwa eine Änderung der Landesbauordnung, geprüft werden. Die Bundesregierung will indes ebenfalls das Rückbaugesetz im Baugesetzbuch § 179 stärken und Abrisse für Schrottimobilien künftig auch in unbesiedelten Gebieten ermöglichen.

Die Städte im Ruhrgebiet, die

Einen zentralen Verantwortlichen für die Schrottimobilien zu bestimmen, kann auch für die NRW-Kommunen nützlich sein. In Herne ist ein Anfang gemacht: Auf Anregung der Politik wurde ein Schrottimobilien-Kataster erstellt, das alle baufälligen Gebäude im Stadtgebiet auflistet. Nun wartet die Stadt auf die Instrumente des Landes, um des Problems der Schrottimobilien Herr zu werden.

Michelle Müntefering