

Von Volker Holm

Den Schrottimmobilien keine Chance

Kritik an Internet-Banken und Internet-Maklern

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 1990er Jahre noch 132.000 Einwohner in der Stadt, sind es aktuell noch 113.000. Die Folge sind vielfältige Wohnungsleerstände und verwaehrloste Immobilien – im Volksmund Schrottimmobilien genannt. Doch längst ist Bremerhaven auch eine Stadt großer Chancen. Der Tourismus ist im Herzen der Stadt angekommen und Fachkräfte, die es wieder 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.

Schon die nackten Zahlen machen das Ausmaß dieser Aufgabe deutlich. Bremerhaven rechnet heute mit über 5.000 leer stehenden Wohnungen im Stadtgebiet. 51 verwaehrloste Immobilien wurden in einem „Schrottimmobilienkataster“ erfasst. Vornehmlich befinden sich diese Häuser im gründerzeitlichen Stadtteil Lehe, von dessen rund 5.000 Geschosswohnungen etwa 600 leer stehen. Allein im Bereich der Goethestraße haben 35 Mehrfamilienhäuser 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, 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. Investitionen wären unrentabel; der Dauerzustand der Schrottimmoblie ist etabliert.

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 Investitionen in oder 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 ohne Analyse der tatsächlichen Marktverhältnisse. Die Banken finanzierten ebenfalls oft ohne Objektkennntnis 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 neun 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.

Für die Eigentümer benachbarter Häuser oder Eigentumswohnungen sind die Folgen oft verheerend. Der Wertverlust von intakten Wohnimmobilien, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Schrottimmobilen befinden, kann im Extremfall bis zu 100 Prozent betragen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die verwahrloste Immobilie eine hohe Störwirkung erzeugt. Tauben- und Rattenbefall, Schäden im Dachbereich, Vandalismus und Kriminalität sind Beispiele für Negativ-Einflüsse auf die Nachbarschaft.

Ohne einen Eingriff würde sich die bauliche und soziale Erosion immer weiter fortsetzen. Diesem schleichenden Verfall hat Bremerhaven den Kampf angesagt. Ausgangspunkt aller Lösungsstrategien ist die Arbeitsgruppe „Verwahrloste Immobilien“, in der unter Federführung des Stadtplanungsamtes mehrere Dezernate und Ämter fachübergreifend zusammenarbeiten. Für jede einzelne Immobilie werden Maßnahmen abgestimmt und koordiniert. Das Bauordnungsamt übernimmt statische Gutachten, spricht Sicherungsverfügungen aus und führt Maßnahmen der Landesbauordnung aus. Die Stadtkasse ist für die Eintreibung von Zwangsgeldern, Steuerrückständen, Kosten von Ersatzmaßnahmen und ähnlichem verantwortlich, leitet aber auch – falls nötig – Zwangsversteigerungen ein. Das Rechtsamt stellt seine juristische Kompetenz bei der Ausübung von Vorkaufsrechten, Geboten und Vertreterbestellungen zur Verfügung. Seestadt Immobilien schließlich steht bereit, Kaufangebote anzunehmen, Kaufverträge abzuschließen und die Grundstücke zu verwalten. Ein externer Moderator ergänzt die Arbeitsgruppe und wird mit den schwierigen Fällen betraut. Er fahndet nach den Eigentümern und verhandelt mit den Banken.

Die Seestadt zieht dabei alle verfügbaren Register des Städtebaurechts. Als effektivstes Instrument hat sich das Bremerhavener 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 Grundstücken 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 Schrottimmobilen spielt das Instrument Zwangsversteigerung. Etwa die Hälfte der Grundstücke wurde 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 Schrottimmobilen 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.

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 Schrottimmobilen 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 Stadtumbau 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 Schrottimmobilen, sondern auch an den positiven Auswirkungen ihrer Beseitigung. In der Heinrichstraße im Bremerhavener Ortsteil Goethestraße motivierte der Abriss einer verwahrlosten Immobilie die Eigentümer eines Nachbarhauses, neue Balkone anzubauen. Die Baulücke selbst wird zu einem Schulgarten für die nahe Astrid-Lindgren-Schule. Nur wenige hundert Meter weiter wurden in der Körnerstraße drei verwahrloste Häuser abgerissen. An ihrer Stelle entsteht ein neues, modernes Wohnhaus. Es ist der erste Neubau im Stadtteil Lehe seit mehr als 20 Jahren. Nach der Sanierung einer Schrottimmoblie oder deren Abbruch stehen die Zeichen auf Aufbruch.