

Neustart vor Ort – aus Alt mach Neu

Für lebenswerte Quartiere: Initiative gegen Schrottimmobilien und Problemhäuser

Positionspapier zum Pressegespräch am 18.05.2021

„Wie Gentrifizierung, nur umgekehrt“ – so salopp beschrieb einmal eine große Wochenzeitung die Situation: Leerstehende Häuser, runtergelassene Rollläden, kaputte Fensterscheiben. Ausgeblichene Schilder erinnern an Kneipen und Geschäfte, die früher das Viertel prägten. In den Wohnungen gibt es oft weder Strom noch Wasser, die Dächer sind löchrig. Vor den Hauswänden türmt sich Müll, der stinkt. Die Rede ist von Schrottimmobilien, wie sie selbst im Amtsjargon genannt werden.

Straßenzüge wie diese, gibt es in vielen Gemeinden, in denen die Bevölkerungszahlen sinken. Denn der Bevölkerungsrückgang hat ein Überangebot von (zumeist minderwertigem) Wohnraum geschaffen. Für die Städte, die zugleich mit hoher Arbeitslosigkeit und schwacher Wirtschaftskraft zu kämpfen haben, sind diese heruntergekommenen Gebäude ein Problem.

Ganz falsch ist das Bild der umgekehrten Gentrifizierung nicht. Denn hier wirken die gleichen Mechanismen wie bei ökonomischer Aufwertung, aber spiegelbildlich: Der Markt verspricht keine nachhaltigen Renditen, private Investitionen bleiben aus. Darunter leiden nicht nur die betroffenen Kommunen, sondern vor allem die Menschen in den Nachbarschaften. Diejenigen, die es sich leisten können, verlassen oftmals ihre Wohnviertel. Diejenigen, die dazu nicht die Chance haben, bleiben zurück. Die soziale Durchmischung in den Wohngebieten wird in der Folge erheblich verändert, was die Kommunen hinsichtlich der Integration und der Bereitstellung von sozialer Infrastruktur, wie Schulbauten oder Kitas, vor weitere Herausforderungen stellt.

Der Überschuss minderwertigen Wohnraums setzt in den betroffenen Städten und Gemeinden eine fatale Abwärtsspirale in Gang, aus der sie sich kaum mehr aus eigener Kraft befreien können: Aufgrund ausbleibender privater Investitionen – durch den zwangsläufig geringen Mietspiegel – fehlt höherwertiger und moderner Wohnraum durch private Investitionen; auch weil die bestehenden Wohnungen von den Eigentümerinnen und Eigentümern nicht modernisiert oder überhaupt aufs Notwendigste instandgesetzt werden. Hinzukommt, dass in den preisgünstigen Schrottimmobilien – gerade im nördlichen Ruhrgebiet – Menschen mit Migrationshintergrund und zugezogene Menschen aus Südosteuropa wohnen; oft mit zu vielen Personen auf zu engem Raum und sozial abgeschottet von ihrer Nachbarschaft. Eigentümerinnen und Eigentümer wiederum, die sich für ihr Haus und das Umfeld verantwortlich fühlen, erleiden dadurch Wertverluste; während die Eigentümer der Problemhäuser von den Kommunen oft nur sehr langwierig und aufwendig auszumachen sind.

Die Sprengkraft für das soziale Miteinander durch Schrottimmobilien ist folglich enorm.

Für den sozialen Neustart in den Quartieren!

Wir werden nicht weiter zuschauen, wie diese Viertel sich selbst überlassen werden. Hier sind Menschen zu Hause. Sie haben ein Recht auf lebenswerte Quartiere. Wenn der Markt dafür nicht sorgt, muss der Staat im Sinne des Gemeinwohls regulatorisch in die Wertgefüge und Eigentumsverhältnisse eingreifen und investieren dürfen. Auf diese Weise schaffen wir Städten und Gemeinden die Gestaltungsspielräume, um Quartiere wieder in die richtige Richtung zu entwickeln und lebenswert zu machen. Dazu brauchen Sie rechtssichere und wirksame Instrumente für die kommunale Wohnungsaufsicht vor Ort.

Vor diesem Hintergrund verfolgen wir einen folgenden Plan für lebenswerte Quartiere als Initiative gegen Schrottimmobilen und Problemhäuser:

1. Vorkaufs- bzw. Kaufrecht der Kommunen bei Wohnimmobilien stärken

Wenn Wohnimmobilien erhebliche Mängel aufweisen, dass eine unmittelbare Wiedervermietung nicht erfolgen kann, sollen Kommunen ein Vorkaufs- oder Kaufrecht zu einem durch Sachverständigen ermittelten Verkehrswert erhalten. Das Vorkaufs- bzw. Kaufrecht der Kommunen kann nur durch eine verbindliche Vereinbarung von Maßnahmen zur Wiederinstandsetzung seitens des Eigentümers abgedungen werden.

2. Landes-Ankaufsfonds für Schrottimmobilen und Problemhäuser

Das Land muss den betroffenen Kommunen, die oftmals aufgrund des Strukturwandels überschuldet sind, die Möglichkeiten geben, stärker regulatorisch einzugreifen. Hierfür muss das Land langfristig im Rahmen der Städtebauförderung und auf Basis kommunaler integrierter Handlungskonzepte die Möglichkeit bieten Schrottimmobilen anzukaufen. Die Gesamtsituation in Nordrhein-Westfalen soll durch ein Gutachten ermittelt werden.

3. Gründung einer landeseigenen Immobilien Realisierungs- und Managementgesellschaft

Mit Beschluss des Leitantrags „Wohnen ist ein soziales Menschenrecht und schafft Heimat für Alle: Darum: Bezahlbarer und lebenswerter Wohnraum für alle Menschen in Nordrhein-Westfalen“ im Jahr 2019 haben wir unsere Ideen einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft skizziert. Dieser landeseigenen Entwicklungsgesellschaft wollen wir eine Immobilien Realisierungs- und Managementgesellschaft anschließen, für kleinere Kommunen, die sowohl für die Beseitigung von Schrottimmobilen als auch für die Durchführung öffentlicher Infrastrukturbauwerke (wie Kitas, Sporthallen, Schulen) und auch für den Bau öffentlich geförderter Wohnungen verantwortlich ist, sofern die Kommunen hierfür ein baureifes Grundstück zur Verfügung stellen. Die Organisation der Immobilien Realisierungs- und Managementgesellschaft soll organisatorisch dezentral untergliedert werden.

4. Stärkung der kommunalen Rechte im Wohnungseigentumsgesetz

Wir wollen die kommunalen Rechte stärken und hierfür das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) anpassen. Konkret wollen wir den Kommunen über das WEG die Möglichkeiten einräumen, dass handlungsunfähige-, überschuldete- oder Wohnungseigentümer mit Schrottimmobilen im Rahmen eines öffentlichen Angebotsverfahrens aufgelöst werden können. Die Wohnungseigentümer sollen hierfür eine Erstattung in Höhe des Verkehrswertes erhalten, die ein Sachverständiger ermittelt. Im Zuge dessen soll ein juristischer Heimfall der Immobilie an die Kommune entfallen.

5. Überarbeitung der Bauvorschriften für besonders betroffene Stadtteile/Quartiere

Um die Beseitigung bzw. die Erneuerung von Schrottimmobilien problemlos zu ermöglichen, streben wir Erleichterungen bei nicht sicherheitsrelevanten Bauvorschriften an.

6. Beschleunigung von Verfahren bei Modernisierungs- und Rückbaugeboten

Wir wollen Verfahren zur Durchsetzung von Modernisierungs- und Rückbaugeboten verkürzen. Hierfür wollen wir prüfen, ob der Widerkläger gegen ein solches Gebot eine entsprechende Sicherheitsleistung hinterlegen muss.

7. Rechtssicherheit für die handelnden Kommunen vor Ort

Die Fortentwicklung des bewährten Wohnungsaufsichtsgesetzes ist sinnvoll: Mit seiner Neufassung als Wohnraumstärkungsgesetz muss es aber zeitgleich Verwaltungsvorschriften und einen aktualisierten Leitfaden für die Kommunen seitens des MHKBG geben, damit betroffenen Städte und Gemeinden vor Ort zielgerichtet und rechtssicher handeln können.

8. Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes für NRW zeitnah umsetzen

Sehr hilfreich im Gesamtzusammenhang kann das Baulandmodernisierungsgesetz des Bundes sein, das die SPD im Bundestag über viele Monate zäher Verhandlungen erstritten hat. Dahinter verbergen sich zahlreiche Regelungen, die insbesondere die Kommunen nachhaltig unterstützen können. Dies reicht von Vereinfachungen bei der Errichtung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums über die Verhinderung von Spekulationen mit Wohnraum bis zur Stärkung des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus durch den Schutz der Mieterinnen und Mieter, was deren Verbleib in angestammten Wohnquartieren angeht.

Mit einer zeitnahen Umsetzung dieses verbesserten Bundesrechts in wirksame landesrechtliche Bestimmungen, können die Länder jetzt wirksame Hilfen für die Mieterinnen und Mieter sowie die Kommunen auf den Weg bringen. Hier ist die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen gefordert unverzüglich tätig zu werden.