

## Mitteilungsvorlage

Antwort auf die Anfrage der WIR-Gruppe - Schrottimmobilien/Problemimmobilien - vom 29.05.2017

---

### Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Ausschuss für Bürger, Umwelt, Klimaschutz und Ordnung	12.09.2017	Kenntnisnahme

### Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

---

### Federführung

0.00R Referat Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaftsförderung

### Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

### Finanzielle Folgen und Auswirkungen

#### Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

keine

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten  
entfällt

### Produkt(e)

keine Produktrelevanz

### **Mitteilung der Verwaltung**

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Mit der im Betreff genannten Anfrage vom 29.05.2017 bat die WIR-Fraktion um schriftliche Beantwortung der folgenden Fragen in der Sitzung des Ausschusses für Bürger, Umwelt, Klimaschutz und Ordnung am 06.06.2017 unter TOP 3.6:

1. Welche Fachabteilungen der Verwaltung sind mit der Thematik „Problemimmobilien“ befasst?
2. Sind die „verwahrlosten“ Objekte bekannt bzw. gelistet?
3. Wie geht die Verwaltung bei der Abarbeitung der Probleme vor?
4. Werden auch Verfahrensweisen anderer Städte genutzt bzw. werden die Anregungen aus dem Leitfaden „Verwahrloste Immobilien“ des Bundesumweltministeriums (Nov. 2014) aufgenommen?

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Begriffsdefinition von „Problemimmobilien“ und die aktuelle Situation in Remscheid werden für das bessere Verständnis der Thematik vor der Beantwortung der Fragen erläutert.

*„Problemimmobilien oder Schrottimmobilien“ bzw. „verwahrloste Immobilien“ haben oftmals eine negative Ausstrahlung auf ihr städtebauliches Umfeld, welche für die Kommune zunehmend ein Problem darstellen kann. Oft bedürfen diese Immobilien aufgrund der langen Standdauer, der veralteten Bausubstanz und des schlechten Zustandes einer umfassenden Instandsetzung oder Sanierung. Einige der Immobilien sind im Laufe der Jahre vom Eigentümer nicht optimal bewirtschaftet worden, aber sind mit Investitionen mittelfristig marktgängig, andere wiederum sind nicht mehr rentabel am Markt zu platzieren und verfallen.*

*In dem Leitfaden „Verwahrloste Immobilien“ vom BMUB werden diese Immobilien auch als „[...] einzelne nicht angemessen genutzte und / oder bauliche Missstände aufweisende Liegenschaften bezeichnet, die aufgrund ihres Zustandes*

*städtebaulichen Entwicklungszielen oder städtebaulichen Anforderungen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen [...] nicht entsprechen*

*oder / und*

*[...] den geltenden rechtlichen Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entsprechen [...]*

*oder*

*eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen [...]*“.

Als Folge des wirtschaftlichen und demographischen Wandels hat sich in den vergangenen Jahren der Bevölkerungsrückgang in Remscheid stark ausgeprägt. Dieser ist ein Hauptgrund für Leerstandprobleme in Wohnungsbestand. Eine Vielzahl an weiteren Gründen der

Leerstandproblematik sind beispielsweise mangelhafte Bausubstanz, nicht zeitgemäße Wohnungsgrößen und -zuschnitte, überhöhte Preisvorstellungen der Immobilienbesitzer etc.

### Immobilienwirtschaftliche Entwertungsketten

Die Entwertungskette der Immobilien zu sog. „Problemimmobilien“ folgt häufig demselben Schema. Renditeorientierte Gesellschaften kaufen die Immobilien, die über Jahrzehnte z.B. zum Bestand der werksgebundenen Wohnungen von Bergbau oder Stahlindustrie gehörten und verkaufen diese mit Sanierungsrückstand an Zweit- oder Drittverwerter weiter. In den letzten 10 Jahren wurden durch Banken hohe Kredite für knappkalkulierten Geschäftsmodelle gewährt. Für die Instandhaltung blieben hierdurch geringe Mittel. Dies ging häufig, zum Lasten der Instandhaltung. Mieter, die die finanziellen Möglichkeiten haben, ziehen um und die Weitervermietung gestaltet sich schwierig oder sogar unmöglich.

Zur Entwertung der Immobilien führt in einzelnen Städten auch ein „neues“ Geschäftsmodell. Immobilien, die über Jahrzehnte einen Sanierungsrückstand aufweisen, stehen entweder leer oder werden durch Zwangsversteigerung an Aufkäufer veräußert. Oft werden diese über „Strohmannen“ ersteigert und an Armutsmigranten aus Südosteuropa vermietet, die auf dem normalen Wohnungsmarkt keine Unterkunft finden. Nach einer halbjährigen Zahlungsfrist für den Kaufbetrag, welche meist nicht bedient werden, werden die Immobilien wieder in einer Zwangsversteigerung veräußert. Die Teufelsspirale der unterlassenen Instandhaltung setzt sich somit fort und führt zu weiteren Schäden an der Bausubstanz und stigmatisiert das Quartier.

Nicht nur neue „Investoren“ haben schlecht gepflegte Bestände. Auch private Kleinvermieter oder Wohneigentümergeinschaften, die wirtschaftlich oder organisatorisch nicht (mehr) in der Lage sind, den Bestand zu pflegen oder zu entwickeln, besitzen vernachlässigte Wohnimmobilien.

Insgesamt ist die öffentliche Hand in einer schwierigen Situation, da der Schutz des Privateigentums einen hohen Stellenwert genießt (Art. 14 GG) und ein Eingreifen nur in Grenzfällen vorgesehen ist.

### Bevölkerungsstruktur in Remscheid

Die Entwicklung der Bevölkerung in Remscheid verläuft seit Mitte der 1990er Jahre wie auch in anderen Kreisen und Städten der Region rückläufig. Die gesamte Wohnungsmarktregion verhält sich bezogen auf Mietpreise weitestgehend stabil. Hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung sind in den bergischen Städten die Senioren, insbesondere die Hochbetagten deutlich überdurchschnittlich vertreten. In Remscheid nimmt besonders der Anteil der Gruppe der 35- bis 45-Jährigen deutlich ab, welche auf Wegzüge zurückzuführen ist. Seit dem Jahr 2000 verlor die Stadt so mehr als 5.700 Bewohner.

Die Einwohnerverluste führen zu schrumpfenden Märkten und Angebotsüberhängen in verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten. Hierdurch wird die Entwicklung und Vermarktung von problematischen Immobilien in der Regel erschwert. Diese Immobilien werden in Hinblick auf Alter, Größe oder Nutzungsstruktur unterschiedlichen Präferenzen nicht gerecht. Die Wohnungsbedarfsanalyse der Stadt Remscheid empfiehlt daher die „[...] (Alt-) Bestände nachfragegerecht anzupassen, denen ansonsten ein mehr oder minder deutlicher Nachfragerückgang droht“.

Abgesehen von der allgemein schrumpfenden Nachfrage in Teilbereichen des Wohnungsmarkts wirkt sich der aktuelle Trend auch erheblich auf die Vermarktbarkeit von Einzelhandelsimmobilien aus. So haben es beispielsweise ältere, kleine Einzelhandelsimmobilien oft schwer im Wettbewerb zu bestehen. Dieses Problem kann etwa bei gemischtgenutzten Objekten negativ auf das Gesamtgebäude und damit auch auf die Wohnnutzung ausstrahlen.

#### Geringes Mietniveau

Laut Studien wie der Wohnungsmarktbericht der NRW.Bank spiegelt sich die anhaltende Diskrepanz zwischen Angebots- und Nachfrage in der Mietentwicklung auch in Remscheid wieder. Im Durchschnitt des Landes NRW stieg die Miete für die Wiedervermietung von Bestandswohnungen stark an. In Remscheid hat sich Miete für Bestandswohnungen um 0,8 Prozent verteuert (siehe Seite 4 NRW.Bank Wohnungsmarktbeobachtung). Nach Mietspiegel 2016 der Stadt Remscheid liegt die Netto-Kaltmiete im freifinanzierten Wohnungsbau zwischen 4,80 bis 7,13 €/m<sup>2</sup> pro Monat, die sich minimal unterhalb des NRW-Weiten Mietspiegels von 5,80 bis 7,48 €/m<sup>2</sup> pro Monat bewegt (siehe Seite Wohnungsmarktbericht NRW).

Eine Investition in Immobilien mit niedrigen Mieten führt zur Mieterhöhung. Diese Erhöhung kann durch einen Mieter, der beispielsweise auf Transferleistungen angewiesen ist, nicht hinreichend refinanziert werden, denn die zulässigen Kosten der Unterkunft (KdU) für Transferleistungsempfänger gemäß des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) liegen mit 4,87 bis 5,60 €/m<sup>2</sup> deutlich darunter. Folglich bleibt die Instandsetzung in den Mietbeständen häufig aus.

Zu 1: Welche Fachabteilungen der Verwaltung sind mit der Thematik „Problemimmobilien“ befasst?

Der Fachdienst 0.12 Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften befasst sich entsprechend des Beschlusses der Verwaltungsvorstandssitzung von 17.09.2013 in Abstimmung mit dem Fachdienst 3.62 mit der Thematik „Problemimmobilien“.

Die Städte Bremerhaven, Herne und Gelsenkirchen haben sich bereits als Vorreiterkommunen intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt und unterschiedliche Strategien entwickelt, um mit den leerstehenden Problemimmobilien umzugehen.

Die Stadtverwaltung ist bereits in einer Arbeitsgruppe der Innovationsagentur Stadtumbau beteiligt, um in Austausch mit den Vorreiterkommunen Strategien und Lösungsansätze für den Umgang mit diesen Liegenschaften zu finden:

Zu 2: Sind die „verwaorlosten“ Objekte bekannt bzw. gelistet?

Nach Wohnungsmarktbeobachtung der NRW. Bank (Stand 2016) verfügt Remscheid über einen alten Wohnungsbestand. 80% aller Wohnungen sind vor 1979 gebaut worden und somit vor Geltung der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977. Ein besonders hoher Anteil dieser Baualterklassen auf dem Wohnungsmarkt hat einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Eine Instandsetzung oder Sanierung mit hohen Reparaturkosten ist erforderlich. In vielen Fällen dient das Eigentum zum Eigenbedarf (40,4%). Über die Hälfte des Wohnungsbestands in Remscheid wird jedoch zu Wohnzwecken vermietet (55,8%). Viele Einzeleigentümer haben ihre Immobilie geerbt, zum Teil sind sie selbst im Rentenalter oder sind finanziell nicht in der Lage den vorhandenen Instandhaltungstau anzugehen. Nach IT.NRW standen im Jahr 2001 3,7 % der Bestände in Remscheid leer (Stichtag Mai 2011). Nach Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist die Leerstandsquote jedoch auf bis zu 8 % gestiegen (Stand Mai 2014). Bedingt durch die Flüchtlingswelle im Jahr 2015 und die höhere Geburtenrate ist die Leerstandsquote im Jahr 2017 auf 7 % gesunken.

In der Regel wird beim Leerstand zwischen marktbedingten und strukturellen Leerständen unterschieden. Der marktbedingte Leerstand macht 2 bis 3% aus und ist für ein Funktionieren des Wohnungsmarktes notwendig. So ist die Flexibilität für Mieter- bzw. Wohnungswechsel gewährleistet und eine bauliche Anpassung möglich. Über 4 % Leerstand gilt als struktureller Leerstand. Dieser entsteht unabhängig von der Marktsituation und kennzeichnet einen dauerhaften (über 6 Monate andauernden) Leerstand.

Eine Erhebung der Leerstandsquote in Remscheid wird durch die Stadtverwaltung kontinuierlich gemäß der Stromzählerauswertung erstellt. Im Jahr 2015 wurden bereits in Zusammenarbeit mit der technischen Betrieben (TBR) Flurstücke deren Eigentümer nicht bekannt sind in einem Kataster erfasst.

Eine Konzentration der sog. „Problemimmobilien“, wie in den anderen Kommunen, ist der Verwaltung nicht bekannt. Es handelt sich oft um Einzelobjekte und nicht um komplette Wohnquartiere.

---

Zu 3 und 4: Wie geht die Verwaltung bei der Abarbeitung der Probleme vor? Werden auch Verfahrensweisen anderer Städte genutzt bzw. werden die Anregungen aus dem Leitfaden „Verwaahloste Immobilien“ des Bundesumweltministeriums (Nov. 2014) aufgenommen? - Maßnahmen der Verwaltung und weiteres Vorgehen

---

Bedingt durch die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Remscheid hat der Wohnungsmarkt mit Angebotsüberhängen zu kämpfen, welche durch den höheren Sanierungs- und Modernisierungsbedarf im alten Wohnungsbestand verstärkt wird. Trotz des demografischen Wandels und der anhaltenden Leerstandsquote von ca. 7 % sind in Remscheid keine großen Einsätze von Wohnungsaufsicht, Bauordnung oder kommunalen Ordnungsdienst, die komplette Gebäude oder Wohnungen bauordnungsrechtlich sperren und für unbewohnbar erklären, bekannt. Mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) des Landes Nordrhein-Westfalen vom 10.04.2014 besteht bereits ein Instrument, um gegen Missstände und Verwaahlung von Wohnräumen anzugehen. In Remscheid wird dieses Recht durch den Fachdienst 2.51 Jugend, Soziales und Wohnen umgesetzt.

Im Rahmen der Aufnahme der Innenstadt Remscheid und die Stadtteile Honsberg, Kremenholz, Stachelhausen und Blumental, in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West, bestehen in zwei Quartieren bereits Anlauf- und Beratungsstellen, Fördermittel (Haus- und Hofflächenprogramm) und Personal (Quartiersmanager und – Architekten) für die Beratung der Bürgerinnen und Bürger zur Aufwertung Ihres Quartiers und zur Erhöhung der Wohnqualität. Koordiniert werden die Stadtumbaugebiete durch den Fachdienst 0.12 Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften.

Neben dem Bebauungsrecht wie den städtebaulichen Geboten nach §175 ff. Bau GB, der in der Regel als „stumpfes Schwert“ bezeichnet wird, haben die Kommunen, die mit Folgen des demografischen Wandels zu kämpfen haben und wirtschaftliche Einbrüche verzeichnen, Strategien und Maßnahmen gegen die „Problemimmobilien“ entwickelt. Nach Vorbild der Städte Herne und Gelsenkirchen sieht der Fachdienst Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften vor, mit einem verwaltungsinternen Testlauf 20 auffällige Immobilien unter Berücksichtigung von städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Detail zu erfassen. Hierbei werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Art der (ehemaligen) Nutzung
- Art des Baukörpers (freistehend, Block etc.)
- Genutzt/Teilnutzung/Leerstand
- Baulicher Zustand
- Bauordnungsrechtliches Eingreifen ja/nein
- Grund für Verwaahlung
- Eigentumsverhältnisse
- Städtebauliche Lage und Bedeutung
- Planungsrecht
- Weitere Anmerkungen sowie Fotos

Im Anschluss werden die Ergebnisse unter bauordnungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten in vier Kategorien eingeteilt. In jene ohne und mit ordnungsrechtlichem Sicherungsbedarf in städtebaulich unempfindlicher Lage sowie in jene mit und ohne ordnungsrechtlichem Sicherungsbedarf in städtebaulich bedeutsamer Lage.

Bauordnungsrechtliche Aspekte		Städtebauliche Aspekte		
Allgemeiner Zustand	Bedarf bauordnungsrechtliche Sicherungsmaßnahmen	Leerstand	Lage (städtebauliche Relevanz)	Ausstrahlungswirkung auf das Umfeld

Die Stadt kann grundsätzlich Einschreiten, wenn es der Gefahrenabwehr dient (§ 61 BauO NRW). Diese Maßnahmen gehören zum Aufgabenbereich des Fachdienstes Ordnungs- und Gewerbeangelegenheiten. Die Beseitigung von Gefahrensituation durch bauordnungsrechtliche Sicherungsmaßnahmen ist mit hohem Arbeitsaufwand verbunden (vgl. Anlage 1).

Bei den städtebaulichen Aspekten wird überprüft, ob es sich um ein strukturelles Problem oder ob es sich um einen Einzelfall in einem unauffälligen Umfeld handelt. Wenn es sich um ein strukturelles Problem handelt, kommen insbesondere Maßnahmen „gebietsbezogene Stadterneuerungsmaßnahmen“ wie § 171 a BauGB in Frage ggf. werden im dem jeweiligen Fall, angepasste Maßnahmen aus dem Handlungsfeld „Grundstücksbezogene Eingriffe“ eingesetzt. Handelt es sich dagegen um ein Einzelproblem, so kommen ausschließlich grundstücksbezogene Maßnahmen in Betracht wie § 175 ff. BauGB. Die Anwendung vom Städtebaurecht ist kompliziert, sehr langwierig und mit hohen Kosten verbunden, welche von der öffentlichen Hand selbst getragen werden müssen.

Durch die Erfassung und Kategorisierung lassen sich künftige Problemschwerpunkte identifizieren. Hierfür sind umfangreiche Kenntnisse im Bereich des Immobilienwesens sowie Immobilienmarkt erforderlich. Es müssen aber auch Eigentumsverhältnisse, Grundbuchbelastungen, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, Zwangsvollstreckungen und -Verwaltungen recherchiert sowie die zukünftige wirtschaftliche Verwertbarkeit der Immobilien eingeschätzt werden. Dieses ist unbedingt erforderlich, um anschließend geeignete Instrumente im konkreten Einzelfall anzuwenden und auf die jeweiligen Eigentümer zuzugehen und diese im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung der Immobilie zu beraten.

Hierbei muss erwähnt werden, dass die Einrichtung eines Katasters übergreifend personelle Ressourcen verschiedener Fachdienste erfordert. Einige Immobilien stehen temporär leer und können über den Markt einer Wiedernutzung zugeführt werden.

Letztlich hängt die Umsetzung von Maßnahmen an dem finanziellen Budget, das einen Erwerb von Immobilien oder eine finanzielle Unterstützung der Eigentümer ermöglicht, ab. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass sich die Stadt Remscheid aufgrund der Haushaltssituation nur in den wenigsten Fällen engagieren kann.

Mast-Weisz  
Oberbürgermeister

**Anlage(n)**

Handlungsansätze beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien