

PROBLEMIMMOBILIEN IN HAMBURG

Handlungsmöglichkeiten und Lösungsstrategien zur
Vermeidung und Beseitigung von Problemimmobilien in
Hamburg

VERFASSERIN: Sarah Faltus

MATRIKELNUMMER: 6054335

ABGABEDATUM: 02.05.2024

MASTERTHESIS

Zur Erlangung des akademischen Grades Master of Science
Im Studiengang Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg

Thema: Problemimmobilien in Hamburg

BETREUUNG

Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger (Erstprüfer)

Dr.-Ing. Sascha Anders (Zweitprüfer)

Fachgebiet: Projektmanagement und Projektentwicklung in der
Stadtplanung

VERFASSERIN

Sarah Faltus

6054335

sarah.faltus@hcu-hamburg.de

KURZZUSAMMENFASSUNG

Das Thema Problemimmobilien ist in den letzten Jahren zunehmend in den Fokus der Stadt- und Quartiersentwicklung gerückt. Folglich ist es notwendig eine effiziente und erfolgversprechende Strategie für den Umgang mit Problemimmobilien auf der städtischen Seite zu entwickeln. Die Arbeit analysiert Merkmalen, Auswirkungen und Ursachen von Problemimmobilien und untersucht die formellen und informellen Handlungsmöglichkeiten der hamburgischen Verwaltung hinsichtlich ihrer Eignung für den Umgang mit Problemimmobilien. Dadurch wird insbesondere die Wirkungsweise der Instrumente auf die Problemlagen untersucht.

Die Ergebnisse zeigen, dass es auf theoretischer Ebene wirkungsvolle formelle und informelle Instrumente und Maßnahmen gibt, die jedoch oft aufgrund fehlender Ressourcen nicht eingesetzt werden. Die Arbeit zeigt, dass es für den Umgang in der Praxis der Aufbau eines Informationssystems und Arbeitsstrukturen in der Verwaltung notwendig sind, um den Herausforderungen von Problemimmobilien zu begegnen.

Die Arbeit trägt dazu bei, ein besseres Verständnis für die konkreten Schwierigkeiten zu entwickeln, mit denen die FHH im Zusammenhang mit Problemimmobilien konfrontiert wird. Sie gibt auch wertvolle Einblicke in die vielfältigen Handlungsoptionen, die der Verwaltung zur Verfügung stehen.

ABSTRACT

The issue of problem properties has increasingly become the focus of urban and neighborhood development in recent years. Consequently, it is necessary to develop an efficient and promising strategy for dealing with problem properties on the urban side. The thesis analyzes the characteristics, effects and causes of problem properties and examines the formal and informal options for action of the Hamburg administration with regard to their suitability for dealing with problem properties. In particular, the impact of the instruments on the problematic situations is examined.

The results show that there are effective formal and informal instruments and measures at a theoretical level, but that these are often not used due to a lack of resources. The work shows that, in practice, it is necessary to set up an information system and working structures in the administration in order to meet the challenges of problem properties.

The work helps to develop a better understanding of the specific difficulties faced by the FHH in connection with problem properties. It also provides valuable insights into the various options for action available to the administration.

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzzusammenfassung	2
Abstract 2	
Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	6
Tabellenverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	8
1 Einleitung.....	12
1.1 Einführung.....	13
1.2 Erkenntnisinteresse und Ziel der Arbeit	15
1.3 Aufbau der Arbeit.....	16
1.4 Methodisches Vorgehen	18
1.4.1 Literaturrecherche	18
1.4.2 Qualitative Interviews	19
1.4.3 Auswahl der Fallbeispiele.....	20
2 Grundlagen.....	22
2.1 Bewirtschaftungsprobleme	23
2.1.1 Bauliche Probleme	24
2.1.2 Wohnungsschutzrecht	27
2.1.3 Nutzungsprobleme	28
2.1.4 Zusammenfassung der Bewirtschaftungsprobleme.....	29
2.2 Auswirkungen auf die Quartiersqualität.....	29
2.2.1 Imageschäden	32
2.2.2 Wohnqualität und Wohngesundheit	34
2.2.3 Zusammenfassung aller der Auswirkungen	37
2.3 Definition.....	38
2.4 Ursachen	39
2.4.1 Begünstigende Faktoren	39

2.4.2	Ursache: Eigentümer:in	51
2.5	Zusammenfassung rundlagen	63
3	Fallbeispiele.....	64
3.1	Fallbeispiel 1: Villa Lupi	65
3.1.1	Bewertung der Situation	71
3.2	Fallbeispiel 2: Grindelallee 80	74
3.2.1	Bewertung der Situation	81
3.3	Zusammenfassung → Bezug zur Theorie	83
4	Handlungsmöglichkeiten	85
4.1	Handeln durch Verwaltungsakt.....	86
4.2	Rechtsinstrumente	90
4.2.1	Planungsrecht	90
4.2.2	Bauordnungsrecht	113
4.2.3	Wohnraumschutzgesetzes Hamburg	120
4.3	Informelle Handlungsansätze	127
4.3.1	Alternative Konfliktlösung (AKL).....	127
4.3.2	Mobilisierung des Quartiers → Aktivierungsstrategien	130
4.3.3	Beratung und Fördermöglichkeiten	131
4.3.4	Problemimmobilien- und Transaktionsmanagement – koordiniertes Vorgehen zur Anregung eines Eigentümerwechsels.....	132
4.3.5	Sonstige Maßnahmen → Förderung möglich → Imageförderung/Verbesserung	133
4.4	Die Praktische Anwendung.....	136
4.4.1	Auswahl eines geeigneten Instruments	136
4.4.2	Hemmnisse in der Anwendung	136
4.4.3	Verhältnis zum Privatrecht.....	139
5	Handlungsempfehlungen	140
5.1	Informationssystem	141
5.2	Aufbau eines Problemmanagements	144

6	Fazit	147
6.1	Ergebnisse der Arbeit	148
6.2	Reflexion.....	149
6.2.1	Methodische Reflexion	149
6.2.2	Inhaltliche Reflexion.....	150
6.3	Ausblick	151

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Methodisches Vorgehen, eigene Darstellung.....	18
Abb. 2: Bewirtschaftungsaufgaben, eigene Darstellung nach homeday o. J.; Steinauer Immobilien o. J.	23
Abb. 3: Probleme, eigene Darstellung	29
Abb. 4: Trading-Down-Effekt, eigene Darstellung nach KommunalWiki 2018.....	33
Abb. 5: Kategorien zur Bewertung der Wohnqualität, eigene Darstellung nach (Spektrum.de 2014) ..	35
Abb. 6: Auswirkungen auf die Umwelt, eigene Darstellung.....	37
Abb. 7: Begünstigende Faktoren für die Entwicklung von Problemimmobilien, eigene Darstellung	50
Abb. 8: Eigentümerstruktur in Deutschland, eigene Darstellung nach Lemii et al. 2019.....	52
Abb. 9: Motive für Investitionen und Modernisierungen, Blanke/Klarhöfer 2022: 91.....	60
Abb. 10: Ursache für die Entwicklung von Problemimmobilien, eigene Darstellung	62
Abb. 11: Verortung Heußweg 40, Geoportal-Hamburg	65
Abb. 12: Villa Lupi im Jahr 2023, Tauer 2023f.....	66
Abb. 13: Verortung Grindelallee 80, Geoportal-Hamburg	74
Abb. 14: Grindelallee 80 im Jahr 2022, Kunkel 2022	75
Abb. 15: Übersicht Instrumente des Planungsrechts, eigene Darstellung	90
Abb. 17: Beispielhafte Zusammensetzung der Task Force Problemimmobilien, eigene Darstellung ..	145

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Organisation der Rechercheergebnisse.....	19
Tabelle 2: Anonymisierung der Interviews	20
Tabelle 3: Merkmale und Faktoren der Fallbeispiele aus den erarbeiteten Grundlagen, eigene Darstellung.....	84
Tabelle 4: Beispielhafte Informationen.....	144
Tabelle 5: Kategorien für die Auswertung, eigene Darstellung.....	173
Tabelle 6: Interviewauswertung 1	201
Tabelle 7: Interviewauswertung 2	230
Tabelle 8: Interviewauswertung 3	254
Tabelle 9: Interviewauswertung 4.....	271
Tabelle 10: Interviewauswertung 5	298
Tabelle 11: Benannte Problemimmobilien:	300

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
AG	Amtsgericht
AKL	Alternative Konfliktlösung
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BDU	Bundesverband Deutscher Unternehmensberatung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BIBH	Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat
BJV	Behörde für Justiz und Verbraucherschutz
BMBF	Bundesministerium für Bildung und Forschung
BMUV	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMWBS	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
BMWi	Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
B-Plan	Bebauungsplan
Bspw.	Beispielsweise
BSU	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

BSW	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Db	Dezibel
DIN	Deutsches Institut für Normungen
e. V.	Eingetragener Verein
EnEV	Energieeinsparverordnung
EstG	Einkommenssteuergesetz
EWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
f.	Folgende
ff.	Fortfolgende
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GG	Grundgesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HBauO	Hamburgische Bauordnung
HbmWoSchG	Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz
HmbLärmSchG	Hamburgische Lärmschutzverordnung
HmbSOG	Hamburger Sicherheits- und Ordnungsgesetz
HmbVwVfG	Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz
HmbVwVG	Hamburger Verwaltungsverfahrensgesetz
i. d. R.	In der Regel
i. V. m.	In Verbindung mit

IEK	Integriertes Entwicklungskonzept
Inkl.	Inklusive
INSEK	Integrierte Städtebauliches Entwicklungskonzepte
IP	Interviewpartner
IP1-2023	Interviewcodierung
IT	Informationstechnologie
LBauO	Landesbauordnung
LIG	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
mbH	Mit beschränkter Haftung
MHKBD	Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
NDR	Nord-deutscher Rundfunk
Nr.	Nummer
o. J.	Ohne Jahr
OK	Oberkategorie
OVG	Oberstes Verwaltungsgericht
PPA	Problem-Potenzial-Analyse
RISE	Rahmenprogramm integrierte Stadtteilentwicklung
RLS	Rosa-Luxemburg-Stiftung
Sog.	Sogenannte
SVSW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
TFP	Task Force Problemimmobilien

TV	Television
u. a.	Unter anderem
UK	Unterkategorie
VG	Verwaltungsgericht
ViLuK GmbH	Villa Lupi Kunstforum GmbH
VKR	Vorkaufsrecht
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
VwVG	Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WG	Wohngemeinschaft

1. Kapitel

EINLEITUNG

1.1 EINFÜHRUNG

In den letzten Jahren sind vermehrt Schlagzeilen über „Horror-Häuser“ und „Ekel-Häuser“ in der Hamburger Presse aufgetaucht (Altrogge 2021; Debbeler 2021; Debbeler/Quandt 2021; nib 2017). Die Immobilien, die es mit einer solchen Schlagzeile in die Presse schaffen, werden häufig zusammenfassend als Problemimmobilien bezeichnet. Dabei handelt es sich meist um Immobilien, die aufgrund ihres verwahrlosten und schlechten baulichen Zustands bekannt wurden. Eine abschließende staatliche Aufzählung existiert nicht, und die Dunkelziffer solcher Immobilien ist schwer zu erfassen, da nicht über sie berichtet wird (IP3-2023). Bei Problemimmobilien handelt es sich zwar um Einzelfälle und nicht um ein Massenphänomen, jedoch haben sie durch ihre Präsenz nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Wahrnehmung in der Nachbarschaft (IP1-2023; IP2-2023; IP3-2023).

„Das ist unser täglich Brot. Wir haben immer mit Problemimmobilien zu tun.“

(IP5-2023)

Die Hamburger Verwaltung wird damit vor eine große Herausforderung gestellt, denn Problemimmobilien betreffen sowohl die zukünftige städtebauliche Entwicklung, als auch stadtpolitische Prozesse, weshalb sie eine erhöhte Aufmerksamkeit erfordern (Schäfer 2009: 1). Auch vor dem Hintergrund der nachhaltigen Stadtentwicklung ist das Thema relevant. In Hamburg wird die städtebauliche Entwicklung durch Leitlinien geprägt, die eine lebenswerte und kompakte Stadt zum Ziel haben (büro lichterhandt 2013: 7 ff.). Diese Leitlinien berücksichtigen Klimaziele und wohnungspolitische Zielsetzungen, um eine zukunftsfähige Stadt zu gestalten (ebd.: 7 ff.). Die Innenentwicklung und die Nutzung bestehender Flächenpotenziale sind dabei zentrale Elemente, um den Bedarf an neuem Wohnraum zu decken und gleichzeitig die Umwelt zu schonen (ebd.: 7 ff.). Trotz eines Anstiegs der Neubautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg hoch, was sich in einer stetigen Zunahme der Mietpreise widerspiegelt (Weingarth 2024).

Problemimmobilien können städtebauliche Entwicklungen und Ziele blockieren und behindern, indem sie zu erheblichen (städtebaulichen) Missständen führen und schlimmstenfalls können sie zur Gefahr für die öffentliche Sicherheit werden (BMVBS/BBSR 2009; Goldschmidt 2015: 120). Diese Effekte verstärken sich, wenn es sich um Schlüsselimmobilien handelt (Goldschmidt 2015: 120; Schäfer 2009: 1). Das Thema Problemimmobilien geriet erstmalig im Jahr 2007 bundesweit ins Blickfeld der Stadt- und Wohnungspolitik, als das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) von der Freien und Hansestadt Bremen um Unterstützung im Umgang mit verwahrlosten Immobilien gebeten wurde (Brenner 2014: 1). Daraufhin wurde ein Leitfaden ausgearbeitet, der die Anwendung der vorhandenen Rechtsinstrumente anhand von Beispielen aufzeigt (ebd.: 1). Dieser Leitfaden wurde im

Jahr 2019 zuletzt aktualisiert und ist eines der wenigen Dokumente, die sich mit dem Einsatz der Rechtsinstrumente auseinandersetzen (Brenner 2014: 1). Viele andere Forschungen befassen sich lediglich mit dem Umgang mit leerstehenden (Goldschmidt 2015: 119) Problemimmobilien.

Die Autoren sind sich einig, dass Problemimmobilien sich primär durch bauliche Probleme auszeichnen (BBSR 2019: 13; Goldschmidt 2015: 119). Auch Nutzungsprobleme werden vielfach mit berücksichtigt (BBSR 2019; Goldschmidt 2015; BMVBS/BBSR 2009). Insgesamt wirken sich die Problemlagen der Immobilien jedoch negativ auf die Nachbarschaft und das Quartier aus (BBSR 2019; BMVBS/BBSR 2009; Goldschmidt 2015: 119). Problemimmobilien sind daher nicht nur ein physisches, sondern auch ein soziales Problem. Sie können bspw. die Sicherheit sowie die Lebens- und Wohnqualität im Quartier verringern und damit nicht nur die Bewohner:innen, sondern auch die Nachbarschaft betreffen.

HEINRICH betont, dass die Gründe für das Entstehen von Problemimmobilien vielfältig sind, sich jedoch grundsätzlich auf das Verhalten der Eigentümer:innen zurückführen lassen (Heinrich 2019). Wenn diese handlungsunfähig oder handlungsunwillig sind, ihre Immobilie ordnungsgemäß zu bewirtschaften, können diese zu Problemimmobilien werden (ebd.). Die Motive für ein solches Verhalten sind vielfältig und reichen von fehlendem Know-how oder finanziellen Ressourcen bis zu komplizierten Eigentumsverhältnissen und fragwürdigen Immobilienspekulationen (Goldschmidt 2015; BBSR 2019: 42).

Oft sind es ökonomische Faktoren wie die Spekulation mit Grundstücken und Gebäuden oder die Vernachlässigung durch abwesende Eigentümer:innen, die zu einem Verfall der Bausubstanz führen. Die Konzentration von sozial benachteiligten Gruppen in bestimmten Quartieren führt zu einer Stigmatisierung und weiterer Vernachlässigung des Quartiers. Zusätzlich gibt es Faktoren, die die Entwicklung von Problemimmobilien begünstigen. Hierzu zählt insbesondere der Immobilienmarkt.

Die Forschungen zeigten, dass Problemimmobilien längst kein ausschließliches Phänomen von strukturschwachen Regionen sind, sondern vermehrt auch in Großstädten auftauchen (BMVBS/BBSR 2009; BBSR 2019: 13).

HALLER/KLINGE sehen die Ursache für die Entstehung von Problemimmobilien in Großstädten wie Hamburg in den angespannten Wohn- und Immobilienmärkten. Dies erscheint zunächst paradox, da die Ursache für die Entstehung im ländlichen Raum meist auf einen eher schwachen Markt zurückzuführen ist (Haller/Klinge 2020: 9). Die Situation auf dem Hamburger Wohn- und Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren durch diverse wirtschaftliche Entwicklungen verschärft. Durch den Zusammenbruch von Lieferketten durch die Pandemie und den Ukraine-Krieg kam es zu erheblichen Materialengpässen und Preissteigerungen, die sich negativ auf die Neubautätigkeit und der Umsetzung geplanter Baumaßnahmen auswirkte (Bauindustrie 2023; Weyand 2022). Außerdem führt ein unerwartet hoher

Bevölkerungszuwachs von ca. 2,5 Prozent, der seine Ursache auch in der Ankunft von Geflüchteten in Hamburg hat, zu einer weiteren Verschärfung auf dem ohnehin schon angespannten Wohn- und Immobilienmarkt (Statistisches Amt 2023, 2020).

Die Marktsituation ist für Immobilieneigentümer:innen daher wirtschaftlich günstig, da die Nachfrage nach Wohnraum durch die Entwicklungen bedeutend höher ist als das Angebot (Preißler 2022). Neben allgemeinen Mietpreissteigerungen, die besonders bei neu geschlossenen Mietverträgen zu beobachten sind (Statista 2023), eröffnen sich auch neue Nutzungs- und Verwertungsstrategien für Eigentümer:innen von Immobilien, die sich ansonsten nur schwer vermarkten lassen würden (BMVBS/BBSR 2009). Es besteht also nicht zwangsläufig das Erfordernis, die Immobilien in einem qualitativ guten Zustand zu halten, um profitorientiert zu wirtschaften. Dadurch werden auch skrupellose Bewirtschaftungsstrategien ermöglicht (ebd.).

Im Zuge des Forschungen wurde auch deutlich, dass kein einheitlicher Weg für den Umgang mit Problemimmobilien gefunden werden kann und es deshalb auch keine einschlägig wirksamen Instrumente geben kann (Syska/Sandscheiper 2014: 3). Vielmehr ist ein koordiniertes Handeln erforderlich, um die Problemlagen zu beseitigen (ebd.). Die Hamburger Verwaltung hat theoretisch unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten, die im Zusammenhang mit Problemimmobilien angewandt werden können. Dazu gehören sowohl präventive Ansätze, die u. a auf die Vermeidung baulicher Probleme von Immobilien abzielen, als auch reaktive Maßnahmen, die sich u. a mit der Sanierung und Wiedernutzbarmachung von Problemimmobilien beschäftigen (BBSR 2019: 40). Die Beseitigung einzelner objektbezogener Probleme ist i. d. R. nicht ausreichend, um die vielschichtigen Problemlagen im Zusammenhang mit Problemimmobilien zu beseitigen. Vielmehr ist es zusätzlich erforderlich die individuellen Gegebenheiten und Fallkonstellationen zu betrachten. In der Praxis werden diese Möglichkeiten jedoch oft nicht ausgeschöpft.

1.2 ERKENNTNISINTERESSE UND ZIEL DER ARBEIT

Die vorliegende Masterthesis greift das Thema Problemimmobilien auf und untersucht, welche Handlungsmöglichkeiten die Hamburger Verwaltung im Umgang mit ihnen hat. Hierbei liegt der Fokus auf bewohnten Problemimmobilien in der Stadt Hamburg, die sich im Privateigentum befinden.

Ziel der Arbeit ist es, zu untersuchen, welche Handlungsmöglichkeiten der Hamburger Verwaltung zur Vermeidung und Bekämpfung von Missständen im Zusammenhang mit Problemimmobilien zur Verfügung stehen. Neben dem Verwaltungshandeln und den rechtlichen Handlungsmöglichkeiten (formell), werden auch alternative Handlungsmöglichkeiten (informell) hinsichtlich ihrer Praxistauglichkeit untersucht. Dabei wird auch untersucht, welche Anwendungshemmnisse es für die

vorhandenen Instrumente gibt. Dafür werden ausgewählte Fallbeispiele aus Hamburg herangezogen, die die unterschiedlichen Problemkonstellationen und Herangehensweisen der Verwaltung im Umgang mit Problemimmobilien darstellen und aufzeigen, inwieweit die zur Verfügung stehenden Handlungsmöglichkeiten ausreichen, um gegen Missstände von Problemimmobilien vorzugehen. Anschließend werden Handlungsmöglichkeiten für die Hamburger Verwaltung erarbeitet, die auf den Erkenntnissen der Arbeit aufbauen.

Vor diesem Hintergrund soll die Arbeit die folgende Fragestellung beantworten:

Welche formellen und informellen Handlungsmöglichkeiten hat die Hamburger Verwaltung zur Vermeidung und Beseitigung von (städtebaulichen) Missständen und Mängeln im Zusammenhang mit Problemimmobilien?

Im Zusammenhang mit der Forschungsfrage müssen auch die nachfolgenden Fragen beantwortet werden:

- Wie werden Problemimmobilien definiert?
- Welche Probleme/Missstände ergeben sich aus Problemimmobilien?
- Welche Auswirkungen haben sie auf Ihre Umgebung?
- Welche Ursache hat die Entstehung von Problemimmobilien?
- Welche formellen Handlungsansätze hat die Hamburger Verwaltung, um gegen Problemimmobilien vorzugehen?
- Welche informellen Handlungsansätze hat die Hamburger Verwaltung, um gegen Problemimmobilien vorzugehen?
- Welche Rahmenbedingungen sind für die Anwendung der Handlungsansätze erforderlich bzw. zu beachten?

1.3 AUFBAU DER ARBEIT

Die Arbeit gliedert sich in sechs Hauptkapitel. Das erste Kapitel beginnt mit einer Einführung in die unterschiedlichen Problemlagen und thematisiert anschließend sowohl bauliche Probleme und Mängel als auch Probleme in der Nutzung von Immobilien. Diese werden im Kontext der aktuellen Rechtsvorschriften betrachtet.

Im zweiten Kapitel geht es um die Auswirkungen, die Problemimmobilien auf die Bewohner:innen sowie

die Nachbarschaft und das Quartier haben. Dabei liegt der Fokus auf den durch Problemimmobilien ausgelösten (städtebaulichen) Missständen und daraus resultierenden negativen Effekten im Quartier. Danach werden die Ursachen für das Entstehen von Problemimmobilien erarbeitet. Hierbei erfolgt eine Unterteilung in begünstigende Faktoren und die Hauptursache: Der/Die Eigentümer:in

Anschließend erfolgt die Vorstellung von zwei Fallbeispielen aus Hamburg. Bei beiden Objekten handelt es sich um Problemimmobilien mit unterschiedlichen Problemkonstellationen und Ausgangslagen. Durch Expert:inneninterviews wurden die Fälle genauer beleuchtet und aufgearbeitet. Der Fokus lag dabei auf dem Einsatz der Instrumente und den Maßnahmen der Hamburger Verwaltung, um die Missstände zu beseitigen.

Im fünften Kapitel werden die formellen und informellen Handlungsmöglichkeiten der Hamburger Verwaltung beleuchtet und hinsichtlich ihrer Eignung im Zusammenhang mit Problemimmobilien bewertet. In dem Zuge wird erfolgt auch eine Bewertung der Instrumente anhand der vorangegangenen Fallbeispiele.

Im letzten Kapitel der Arbeit erfolgen auf Basis der bisher erarbeiteten Erkenntnisse Handlungsempfehlungen für die Praxis im Umgang mit Problemimmobilien für die Hamburger Verwaltung.

1.4 METHODISCHES VORGEHEN

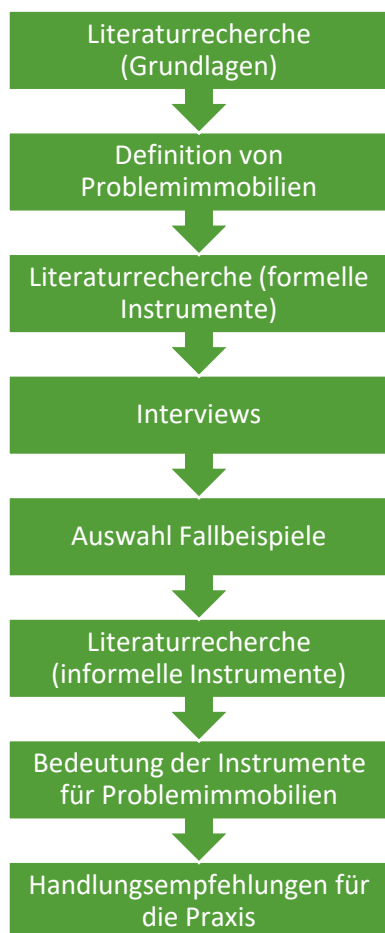


Abb. 1: Methodisches Vorgehen, eigene Darstellung

Das Vorgehen dieser Arbeit ist in acht methodische Phasen gegliedert (Abb. 1). Zur Beantwortung der Forschungsfrage wurde zu Beginn eine umfassende Literaturrecherche zu den Grundlagen dieser Arbeit betrieben (Kapitel 2). Die Recherche fokussierte sich damit insbesondere auf die Probleme, Ursachen und Auswirkungen von Problemimmobilien, die schlussendlich das Gerüst für die spezifische Definition von Problemimmobilien für diese Arbeit bilden. Nachdem das Grundlagenverständnis und die Definition erarbeitet worden waren, folgte eine vertiefte Recherche zu formellen Instrumenten. Mit den bis dahin ausgearbeiteten Informationen wurden die Interviews vorbereitet und geführt. Die Interviews zielten alle sowohl auf einen Informationsgewinn bezüglich potenzieller Fallbeispiele als auch auf allgemeine Informationen und Einschätzungen zum Thema Problemimmobilien in Hamburg ab. Auf Basis der Interviews und einer weiteren Recherche zur Abschätzung des verfügbaren Informationsumfangs wurden die Fallbeispiele der Arbeit ausgewählt und analysiert. Im nächsten Schritt erfolgte eine Recherche zu informellen Instrumenten der Verwaltung, die maßgeblich durch Hinweise und Ideen aus den Interviews gelenkt wurde. Die Bedeutung der formellen und informellen Instrumente für Problemimmobilien

und die in der Anwendungspraxis bestehenden Hemmnisse wurden analysiert. Basierend auf den bisherigen Ergebnissen der Arbeit erfolgt die Formulierung von praktischen Handlungsempfehlungen für die Hamburger Verwaltung.

1.4.1 LITERATURRECHERCHE

Um einen Überblick über das Thema „Problemimmobilien in Hamburg“ zu erhalten und das Thema der Arbeit einzugrenzen, wurde eine umfassende digitale und analoge Literaturrecherche betrieben. Hierfür wurde eine systematische Recherche zu den Schlagwörtern „Problemimmobilie“, „Schrottimmobilie“ und „verwaarloste Immobilien“ über Citavi, den Bibliotheksverbund, über Google Scholar, die Elektronische Zeitschriften Bibliothek und beim BBSR durchgeführt. Zusätzlich erfolgte eine Suche in der

Parlamentsdatenbank der Hamburger Bürgerschaft, wo nach Drucksachen, wie schriftliche kleine Anfragen und große Anfragen der 22. Wahlperiode (ab 18.03.2020) zu dem Thema und den Fallbeispielen gesucht wurde. Für die Recherche bezüglich der Fallbeispiele wurde primär auf Artikel von Lokalzeitungen zurückgegriffen. Die Recherche erfolgte zusätzlich weiter als unsystematische Literaturrecherche nach dem Schneeballverfahren, wobei Quellenverzeichnisse nach weiterführenden Quellen durchsucht werden (Dahlmann-Fittig/Leidig 2003: 1). Dabei sollte herausgefunden werden, welche Ursachen und Auswirkungen Problemimmobilien haben und welche Lösungsansätze es bislang gab. Im Rahmen der Recherche wurde das Thema weiter abgegrenzt und die Recherche spezifischer, sodass die Rechercheergebnisse die inhaltliche Grundlage der Arbeit darstellen.

Die Ergebnisse der Recherche wurden in einer Tabelle übersichtlich festgehalten, um die Informationen zu organisieren (siehe Tabelle 1). Die Literaturverwaltung erfolgte über das Programm Citavi.

Quelle	Thematische Einordnung	Inhalt	Verweis auf weitere Literatur	Wo soll es verwendet werden?
--------	------------------------	--------	-------------------------------	------------------------------

Tabelle 1: Organisation der Rechercheergebnisse

1.4.2 QUALITATIVE INTERVIEWS

Um die Ergebnisse aus der Literaturrecherche zu erweitern und zu vertiefen, wurden Interviews mit Personen geführt, die einen Praxisbezug und Kenntnisse zu dem Thema haben. Zur Vorbereitung der Interviews wurde ein erster Entwurf für einen Interviewleitfaden konzipiert. Anschließend wurden im Oktober und November insgesamt 18 offizielle Interviewanfragen an Personen, Unternehmen und Institutionen verschickt, die mutmaßlich etwas zum Thema beitragen könnten. Die Aufteilung der Anfragen in zwei Wellen war aufgrund der Anzahl potenzieller Interviewpartner:innen notwendig. Die Antwortrate bei Lokalpolitikern war sehr hoch, weshalb aus diesem Feld ein Großteil der Interviews tatsächlich geführt wurde. Die Anfragen an die unterschiedlichen Stellen Hamburger Verwaltung blieben entweder unbeantwortet oder führten trotz oberflächlichem Interesse nicht zu einem Gespräch. Auch die Anfrage zur schriftlichen Beantwortung einiger Fragen blieb erfolglos. Zur Übersicht wurden alle Kontaktanfragen und die Antworten (inkl. Datum, Inhalt und Ansprechpartner:in) in einer Tabelle festgehalten.

Die Auswahl der interviewten Personen erfolgte abschließend auf Grundlage der Recherche, ihrer Zugehörigkeit zu einer Organisation oder einem Unternehmen und der Bereitschaft für ein Interview. Dieses wurde unter Einverständnis der Interviewten mit einer Tonaufnahme aufgezeichnet und

anschließend schriftlich in einem Interviewprotokoll zusammengefasst, welches zur abschließenden Überprüfung an die Interviewten versandt wurde. Daraufhin wurden vereinzelt kleinere Korrekturen vorgenommen, die primär Eigennamen oder Ausdrücke betrafen und nicht den inhaltlichen Kontext. Durchgeführt wurden die Interviews via Videokonferenz, Telefon oder in Präsenz. Die Interviews wurden für die vorliegende Arbeit anonymisiert (siehe Tabelle 2).

Interviewnummer	Interviewcode	Rolle des Interviewter/Interviewte
Interview 1, 2023	IP1-2023	Hamburger Lokalpolitiker/ Vorsitzender Lokaler Grundeigentümerverband
Interview 2, 2023	IP2-2023	Hamburger Lokalpolitiker/Jurist
Interview 3, 2023	IP3-2023	Hamburger Lokalpolitiker
Interview 4, 2023	IP4-2023	Vorsitzender Lokaler Verein
Interview 5, 2023	IP5-2023	Vorsitzender Hamburger Verein

Tabelle 2: Anonymisierung der Interviews

Durch die Interviews sollten persönliche Erfahrungen, Erkenntnisse und Eindrücke über das Thema erfasst und verarbeitet werden, weshalb die Form des qualitativen Interviews gewählt wurde (Flick 2019: 194 ff.).

Die Interviews wurden mit einem teilstrukturierten Leitfaden vorbereitet und durchgeführt, wodurch die Interviews eine Gesprächsdynamik entwickeln konnten, ohne den Fokus zu verlieren (ebd.). Der Leitfaden wurde individuell an die befragten Personen angepasst, um Wissen zu bestimmten Sachverhalten zu generieren. Die Schwerpunkte waren jedoch gleich. Die Auswertung der Interviews erfolgt in Anlehnung an die qualitative Inhaltsanalyse nach (Mayring 2022: 60 ff.) Dabei wurden die Ergebnisse der Interviews zunächst gesichtet und anschließend kategorisiert (ebd.: 60 ff.). Die Oberkategorien (OK) wurden deduktiv zusammen mit dem Interviewleitfaden und der Fragestellung entwickelt, während die Unterkategorien (UK) induktiv mithilfe des Interviewmaterials gebildet wurden (ebd.: 60 ff.). Die Interviewleitfäden, sowie die Zusammenfassungen und Auswertungen der Interviews befinden sich im Anhang.

1.4.3 AUSWAHL DER FALLBEISPIELE

Die Auswahl der Fallbeispiele erfolgte anhand unterschiedlicher Kriterien, die einerseits die Eignung und andererseits die Informations- und Datengrundlage sichern sollen:

- ✓ Bei der Immobilie muss es sich um eine Problemimmobilie im Sinne der **Definition** unter 2.3 handeln.
- ✓ **Standort:** Die Immobilie muss sich in Hamburg befinden, da die Hamburger Verwaltung keine Handlungsbefugnis außerhalb ihrer Stadtgrenzen hat.
- ✓ **Nutzungsart:** Die Immobilie sollte für eine Wohnnutzung vorgesehen sein.
- ✓ **Eigentumsverhältnisse:** Die Immobilie sollte sich in Privateigentum befinden oder der öffentlichen Hand anderweitig auf gewisse Dauer entzogen sein.
- ✓ **Präsenz:** Immobilien, die Gegenstand öffentlicher oder politischer Diskussionen waren und über die umfassend berichtet wurde.

2. Kapitel

GRUNDLAGEN

2.1 BEWIRTSCHAFTUNGSPROBLEME

Es gibt keine einheitliche Definition des Begriffs „Problemimmobilie“. Die vorhandenen Definitionen in Berichten und Forschungsarbeiten ähneln sich zwar in wesentlichen Punkten, werden jedoch individuell auf die dortige Forschung zugeschnitten (vgl. u. a. Brenner 2014; BBSR 2019; Heinrich 2019). Der Gesetzgeber sieht vereinzelt besondere Regelungen für den Umgang mit Problemimmobilien vor und hat dafür entsprechende Tatbestände definiert, jedoch handelt es sich bei den einschlägigen Rechtsgebieten um Landesrecht und damit nicht um eine bundeseinheitliche Definition (BBSR 2019: 20 ff.). Hinzu kommt, dass die Beurteilung der maßgebenden Merkmale einer Problemimmobilie teilweise subjektiven Kriterien unterliegt. Deshalb ist die Aufstellung einer einheitlichen und präzisen Definition bislang nicht gelungen (Haller/Klinge 2020: 8).

Allgemein lässt sich jedoch sagen, dass Problemimmobilien bauliche Anlagen sind, die durch Probleme in der Bewirtschaftung minderwertig sind (Goldschmidt 2015: 119). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Immobilien mehr als baulichen Anlagen sind, da sie das gesamte Grundstück und zusätzliche Strukturen wie Gärten oder Parkplätze umfassen können (homeday o. J.). Eine bauliche Anlage beschreibt hingegen nur die physische Struktur eines Bauwerks, die mit dem Erdboden verbunden ist, § 29 Abs. 1 BauGB.

Die Bewirtschaftung einer Immobilie ist im Wesentlichen die Verwaltung und Organisation eines Gebäudes und beinhaltet die Erfüllung aller technischen und administrativen Aufgaben, die im Zusammenhang mit der Immobilie auftreten (siehe Abb 2). Von Bewirtschaftungsproblemen wird also gesprochen, wenn diese Aufgaben unzureichend erfüllt werden.

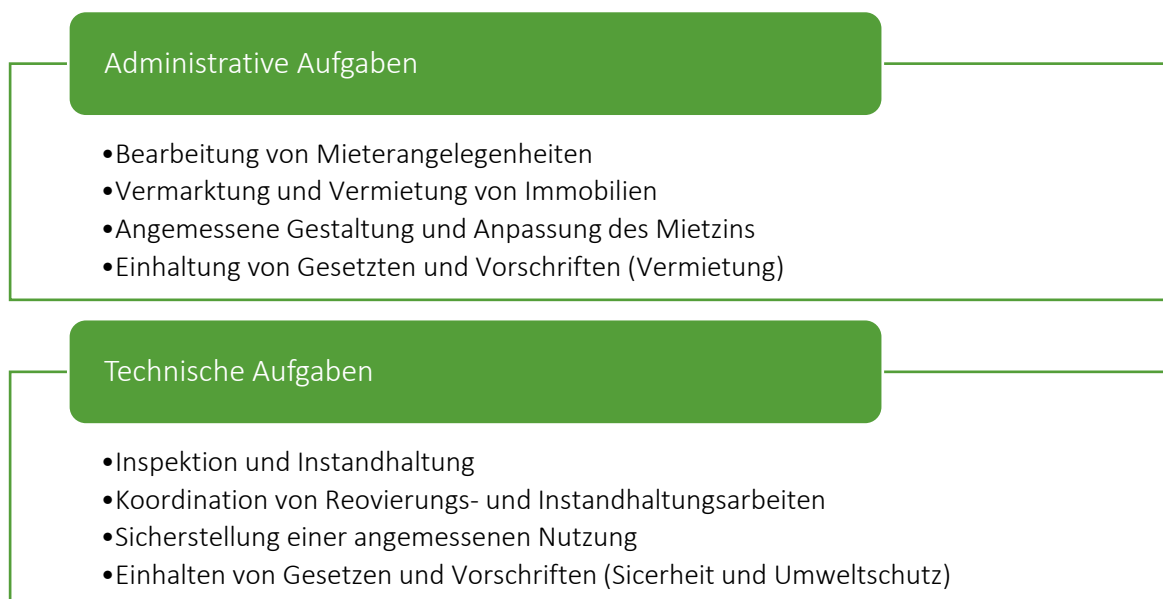


Abb. 2: Bewirtschaftungsaufgaben, eigene Darstellung nach homeday o. J.; Steinauer Immobilien o. J.

Die für Problemimmobilien wesentlichen Merkmale, die sich aus einer nicht angemessenen Bewirtschaftung herausbilden, sind bauliche Probleme und Nutzungsprobleme, die schlussendlich zu städtebaulichen Missständen führen.

2.1.1 BAULICHE PROBLEME

Ein prägnantes Merkmal von Problemimmobilien sind bauliche Probleme, die sich fast immer auf eine fehlende Instandsetzung und -haltung zurückführen lassen (Haller/Klinge 2020: 8 f.). Bauliche Probleme wirken sich unmittelbar negativ auf die bauliche Qualität und Beschaffenheit von Immobilien aus und haben damit auch einen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Verwertbarkeit (Syska/Sandscheiper 2014: 3).

Die bauliche Qualität bezieht sich auf die gesamten Eigenschaften eines Bauwerks, die einem bestimmten Zweck dienen, also sowohl ästhetische, als auch funktionale Aspekte einer Immobilie (Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat 2019: 57). Zur baulichen Qualität zählen insbesondere die Verwendbarkeit des Gebäudes, seine Langlebigkeit, seine Energieeffizienz, die Sicherheit und der Nutzerkomfort (ebd.). Die bauliche Beschaffenheit bezieht sich auf den Zustand einzelner Bauelemente. Dies kann sich auf die Art der verwendeten Materialien, die Bauweise, die Verarbeitungsqualität und den aktuellen Zustand beziehen (ebd.). Die bauliche Beschaffenheit kann im Rahmen von Inspektionen oder Baubewertungen ermittelt werden und ist oft ein wichtiger Faktor bei der Beurteilung von Schäden, Reparaturbedarf oder Renovierungsarbeiten (Köller 2020).

Eine schlechte bauliche Beschaffenheit zeigt sich in einem weitgehend schlechten baulichen Unterhaltungszustand mit starken Verschleißerscheinungen und hohem Instandsetzungs- und Reparaturstau an diversen Gebäudeteilen (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin 2022). Dieser Zustand ist nach Außen meist deutlich ersichtlich, weshalb diese Immobilien oft als verwahrlost gelten. Andererseits ist nicht jeder bauliche Mangel von außen erkennbar (BBSR 2019: 13; Goldschmidt 2015: 119). Ein Beispiel hierfür wären Mängel und Schäden im Gebäudeinneren, die auch nur einzelne Wohnungen oder Gemeinschaftsflächen betreffen können (BBSR 2019: 13).

Rechtliche Anforderungen

Gesetzliche Anforderungen an die bauliche Beschaffenheit ergeben sich in Hamburg insbesondere aus der Hamburger Bauordnung (HBauO).

Als wesentliche Regelung für alle Immobilien ist der § 6 der HBauO zu berücksichtigen, der durch die Abstandsflächenregelung u. a. eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet (BSW 2022a).

Des Weiteren muss die Zugänglichkeit von Grundstücken im Rahmen der Erschließung gesichert

werden, bevor eine Nutzung überhaupt stattfinden kann (§4 HBauO). Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass alle Wohngebäude ausreichend versorgt werden können.

Schallimmissionen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Gesundheit haben, wenn sie im Wohnraum oder -umfeld einwirken (Baunetz Wissen o. J.). Die Schallquellen werden grundlegend in Nachbarschaftslärm, Lärm der innerhalb der Immobilien durch die Bewohner:innen erzeugt werden, und Umweltlärm, dessen Quelle nicht innerhalb der Immobilie erzeugt und durch den/die Eigentümer:in in seiner Entstehung beeinflussbar ist (Mieterverein o. J.). Hierzu zählt auch der Umgebungslärm, der durch den Straßenverkehr, Gewerbebetriebe oder Baustellen entsteht (ebd.).

Immobilien müssen vor schädlichen Einflüssen wie Schadstoffen, Ungeziefer, Schimmelpilzen und Hausschwamm geschützt werden (§16 HBauO) (BBSR 2019: 13). Begünstigende Faktoren für die Entstehung der genannten schädlichen Einflüsse sind eine mangelnde energetische Qualität, Zweckentfremdung, Überbelegung sowie eine unsachgemäße Müllentsorgung, die bis zur Grundstücksvermüllung reichen kann (ebd.). Insbesondere wenn Außenanlagen oder gemeinsame Bauteile betroffen sind, entstehen unmittelbar negative Einwirkungen des Grundstücks auf die Nachbarbebauung und das Quartier (ebd.; Engel und Völkers o. J.)

Die energetische Qualität von Immobilien ist insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels von Bedeutung (§ 18 HBauO Abs. 1) (Deutsche Energie Agentur 2019). Als Nachweis für den energetischen Standard der Gebäude gibt es Energieausweise, die Auskunft über ihre Effizienz geben (ebd.). Im Neubau ist dieser seit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr 2002 erforderlich (ebd.). Für Bestandsgebäude (ab 1966 Baujahr) gab es eine Übergangsfrist bis 2009. Die Energieausweise sind maximal zehn Jahre gültig (ebd.).

§ 18 Abs. 1 HBauO legt fest, dass Gebäude einen an ihre Nutzung und den klimatischen Verhältnissen angepassten baulichen Wärmeschutz benötigen. Dies ist jedoch nur eine Komponente der energetischen Qualität. Hinzu kommen u. a. der Energiebedarf, das Heizsystem und die Luftdichtheit. Hierzu legt das GEG Regelungen und Grenzwerte fest. Mit der Einführung des GEG im Jahr 2020 sollen die Auswirkungen von Neubauten auf die Umwelt verringert werden (Fölsche 2024). Es fasst die ehemaligen Regelungen aus der EnEV, Energieeinsparungsgesetz und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammen (ebd.). Neubauten müssen ab 2023 einem Niedrighstenergiehaus (Effizienzhaus 55) entsprechen (§ 15 GEG). Das GEG hat aber nicht nur Auswirkungen auf den Neubau, sondern auch auf die Bestandsimmobilien (ebd.). Das GEG sieht im Detail u. a. Austauschpflichten vor (ebd.). So dürfen Öl-, Gas- und Kohleheizungen nach maximal 30 Jahren ausgetauscht werden (§ 72 GEG). Bei der Installation einer neuen Heizung greift der Bestandsschutz (siehe Infobox 1) nicht mehr und es gelten die Regelungen für den Neubau (ebd.).

Der Bau und die Nutzung einer Immobilie die den genannten Vorschriften nicht entspricht, ist grundsätzlich nicht genehmigungsfähig und damit unzulässig¹ (§ 69 Abs. 1 HBauO). Eine einmal erteilte Baugenehmigung hat aber grundsätzlich Legalisierungswirkung, was den Umgang mit der Immobilie erheblich erschweren kann, insbesondere dazu führt, dass die Anlage nicht mehr ohne weiteres durch Stilllegungs- oder Abrissverfügung beseitigt werden kann (OVG Münster/OVG Nordrhein-Westfalen 2026). Für diese Bauten besteht außerdem i. d. R. ein Bestandsschutz (siehe Infobox 1).

Infobox 1: Bestandsschutz

Legalisierungswirkung und Bestandsschutz schützen das wirtschaftliche Interesse des Eigentümers an einer einmal errichteten baulichen Anlage. Die Legalisierungswirkung sorgt dabei dafür, dass die materielle Illegalität eines genehmigten Vorhabens bis zur Aufhebung oder der Erledigung der Genehmigung grundsätzlich nicht gegen den/die Eigentümer:in oder die Immobilie ins Feld geführt werden kann („formeller Bestandsschutz“) (OVG Magdeburg 2022). Der Bestandsschutz kann außerdem auf Rechtsfolgende beachtlich sein, und steuert das der Behörde im Bauordnungsrecht regelmäßig eingeräumte Ermessen. Er schützt den/die Eigentümer:in auch vor nachträglichen tatsächlichen oder rechtlichen Änderungen. So kann er trotz nunmehriger materieller Illegalität einen Anspruch begründen, dass für den Wiederaufbau eines einmal genehmigten, und zwischenzeitlich zerstörten Gebäudes eine inhaltlich der alten Genehmigung entsprechende neue Genehmigung erlassen wird („aktiver Bestandsschutz“). Er kann sogar ungenehmigten Bauvorhaben zugutekommen und bestimmten bauordnungsrechtlichen Verfügungen entgegenstehen, solange wenigstens für eine nicht unwesentliche Dauer eine materielle Genehmigungsfähigkeit vorlag („passiver Bestandsschutz“) (Kaiser/Segmüller/Köster 2021: 154). Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben haben keine Auswirkungen auf den Bestandsschutz, sofern der Baukörper und die Nutzung nicht wesentlich verändert wird (Schwarzbauer 2016). Neben dem Bestandsschutz und der Legalisierungswirkung kann unter sehr engen Voraussetzungen eine Verwirkung der bauordnungsrechtlichen Maßnahmen eintreten, wenn die Behörde aktiv Vertrauen der Eigentümer:innen geschaffen oder gestärkt hat, dass sie trotz Kenntnis der Illegalität das Bauvorhaben dulden würde (OVG Nordrhein-Westfalen 2022).

¹ Ausnahmen werden nicht berücksichtigt

Unabhängig vom Bestandsschutz legt § 3 HBauO u. a. fest, dass Bauwerke so zu ändern und instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet wird und ohne Missstände zu nutzen sind. Außerdem hat die Verwaltung etwa aus §§ 58 Abs. 1 S. 2, 76 Abs. 2, 3 HBauO und §§ 175ff. BauGB unter Umständen weitere Eingriffsrechte auch in bestehende Immobilien. Weder der Bestandsschutz noch die Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung vermitteln dem/der Eigentümer:in also das Recht, seine Immobilie verwahrlosen zu lassen. Dieser auf den ersten Blick weitreichende Schutz der Eigentümer:innen führt keinesfalls dazu, dass er nach Erhalt der Genehmigung mit der Immobilie verfahren dürfte, wie er wollte. Im Gegenteil treffen ihn natürlich die rechtlichen Instandhaltungspflichten. Er bedeutet aber regelmäßig, dass die Immobilie jedenfalls nicht beseitigt oder stillgelegt werden kann.

2.1.2 WOHNUNGSSCHUTZRECHT

Das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz ist ein Spezialgesetz, welches Mindestanforderungen an den Wohnraum in Hamburg festlegt, damit dieser den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere § 136 Abs. 3 Nr. 1b BauGB, gerecht wird (siehe Punkt 2.2) (BSU 2014a: 1). Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind jedoch mehr als die Vermeidung von Gesundheitsgefahren durch das Einhalten der Mindestanforderungen (Tupella 2020). Die Wohnverhältnisse sind schon bei erheblichen Nachteilen oder Belästigungen beeinträchtigt (ebd.)

Der Begriff Wohnraum umfasst nach § 2 Hamburger Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG) Wohngebäude, Wohnungen, einzelne Zimmer sowie alle unmittelbar für die Wohnnutzung erforderlichen Räume (BSU 2014a: 3 f.). Für die Belegung von Wohnflächen gilt, dass die Wohnung nur von Nutzungsberechtigten Personen, die eine vertragliche Bindung haben, als Wohnraum genutzt werden darf (ebd.).

Nach § 3 HmbWoSchG muss die bauliche Beschaffenheit von Wohnräumen die dauerhafte Verlagerung des Lebensmittelpunktes und die Führung eines Haushalts ermöglichen (BSU 2014a: 4 f.). Dafür ist es erforderlich, dass

- es eine Möglichkeit zum Heizen Kochen mit mindestens zwei Herdplatten gibt,
- es eine Möglichkeit zur elektrischen Beleuchtung in allen Räumen und die Anschlussmöglichkeit für elektrische Geräte des üblichen häuslichen Bedarfs gibt,
- es einen Anschluss an die Wasserversorgung (inkl. Trinkwassernetz), den Abfluss und die Toilette im selben Gebäude gibt,

- es mindestens einen zum Wohnen bestimmten Raum gibt, der zehn Quadratmeter groß ist und
- Fußböden, Decken und Wände nicht dauerhaft durchfeuchtet sind (§ 3 Abs. 2 HmbWoSchG) (BSU 2014a: 4 f.) Dabei zielen die Mindestanforderungen nicht auf die Herstellung optimaler Wohnverhältnisse nach dem geltenden Gesetz ab, sondern sollen zu erträglichen Wohnverhältnissen beitragen (§ 3 HmbWoSchG)(ebd.: 4 f.). Ein Eingriff in den Bestandsschutz erfolgt grundsätzlich nicht, weshalb sich die Mängelbeseitigung an diesem orientieren muss (ebd.) (§ 3 HmbWoSchG).

Sofern die bauliche Beschaffenheit die Mindestanforderungen für Wohnraum nicht erfüllt sind, kann die Herstellung der Mindestanforderungen gefordert werden (§ 3 Abs. 1 HmbWoSchG(BSU 2014a: 4 f.). Daneben kann zur Beseitigung bestimmter Mängel, die durch unterbliebene oder unzureichende Instandsetzung hervorgerufen wurden, die Instandsetzung auferlegt werden, wenn die Wohnqualität und -gesundheit erheblich beeinträchtigt ist (ebd.: 6 f.). Unter besonders hohen Anforderungen kann auch eine Unbewohnbarkeitserklärung nach § 6 HmbWoSchG erfolgen (ebd.: 6). Der Anwendungsbereich des HmbWoSchG ist dabei auf Mängel der Bausubstanz beschränkt. Bei Mängeln, die die Funktion der Immobilie nicht beeinträchtigen oder sich nicht auf die bauliche Beschaffenheit beziehen, ist ein Einschreiten nach dem HmbWoSchG nicht möglich (ebd.: 8). Dies wäre bspw. bei einer Wanzenplage der Fall, die keinen Mangel in der baulichen Beschaffenheit oder im Sinne des § 3 HmbWoSchG darstellt (ebd.).

Die Häufung solcher Wohnungsausstattungsängeln in einem Quartier führt schnell zu Vermietungs- und Vermarktungsproblemen, die sich negativ auf das gesamte Quartiersimage auswirken und so städtebauliche Missstände hervorrufen können (Ernst/Blehschmidt 2024: No. 7).

2.1.3 NUTZUNGSPROBLEME

Der Gesetzgeber hat erkannt, dass Konfliktpotenzial neben baulichen Mängeln auch aus fehlerhafter Nutzung entstehen kann (Haller/Klinge 2020: 8 f.). Zu benennen ist hier insbesondere das Bauplanungsrecht, welches i. V. m. den Regelungen der BauNVO festlegt wie Immobilien in bestimmten Gebieten entwickelt und genutzt werden dürfen. Hier ist aufgrund der aufgrund der Legalisierungswirkung der Baugenehmigung von einer bestenfalls eingeschränkten Relevanz für die vorliegende Arbeit auszugehen(ebd.: 8 f.). Anders verhält es sich mit den Festlegungen des Hamburger Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG), insbesondere dessen §§ 7, 9, welche den Wohnraum in Hamburg schützen und eine Zweckentfremdung und Überbelegung von Wohnraum verhindern sollen (BBSR 2019: 17; Syska/Sandscheiper 2014: 5). Die Regelungen sind erkennbar kein Selbstzweck, sondern mannigfaltige Auswirkungen auf das Quartier sind aus gesetzeswidriger Nutzung denkbar. So liegt es

nahe, dass aus dem Wohnen auf beengtem Raum erhebliches Konfliktpotenzial erwachsen kann. Ferner hat die Zweckentfremdung von Wohnraum erhebliche Auswirkungen auf den Mietenspiegel, was ebenfalls Konfliktpotenzial in sich birgt.

Ein weiteres Nutzungsproblem, das oft mit Problemimmobilien in Verbindung gebracht wird, ist Leerstand. Leerstand begünstigt zwar die fehlende wirtschaftliche Nutzbarkeit, jedoch kann nicht bei jedem Leerstand von einer Problemimmobilie gesprochen werden, da auch eine strategische städtebauliche Entscheidung damit verbunden sein kann (BBSR 2019: 10; Goldschmidt 2015: 119).

2.1.4 ZUSAMMENFASSUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSPROBLEME

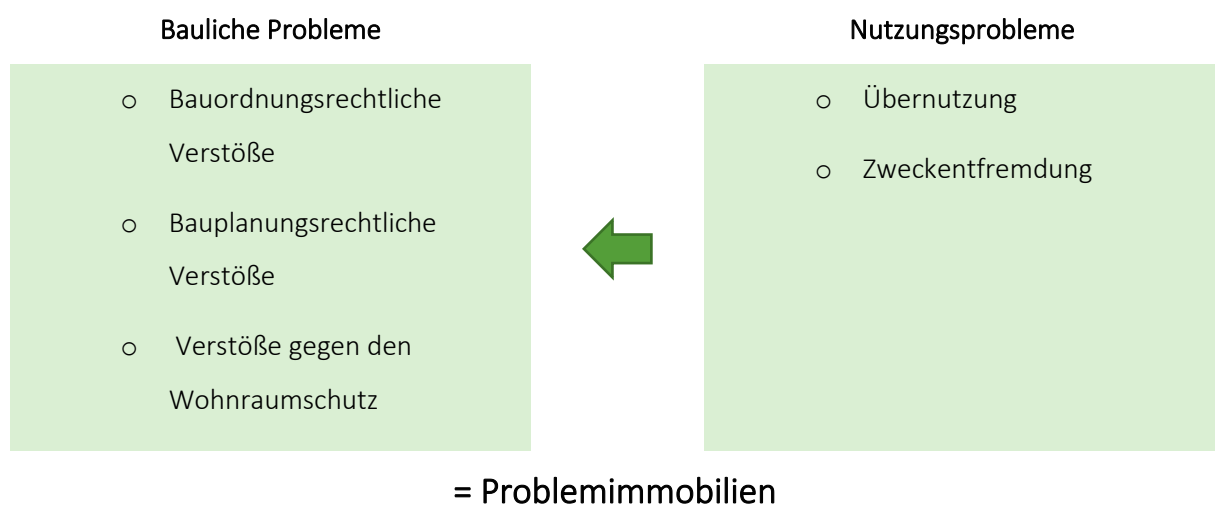


Abb. 3: Probleme, eigene Darstellung

2.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE QUARTIERSQUALITÄT

Der Begriff der Problemimmobilien wirft die Frage auf, für wen Probleme von der Immobilie ausgehen. Klar ist natürlich, dass nicht bereits jeder Mangel der Wohnung die Verwaltung auf den Plan rufen kann. Ist die Wohnung im Besitz des Eigentümers, also nicht vermietet, ist ein Mangel der Wohnung, dessen Wirkung sich auf die Wohnung beschränkt, reine Privatsache des Eigentümers. Ist sie vermietet, ist die Beseitigung solcher Mängel im privaten Mietmängelgewährleistungsrecht des BGB geregelt (§ 535ff. BGB), und kann grundsätzlich ebenfalls nicht Sache der Verwaltung sein. Dies zeigt bereits der Erlass des Hamburger Wohnraumschutzgesetzes, der Mängel des Wohnraums und fehlerhafte Nutzungen nur in den dort geregelten Fällen zur Verwaltungssache erklärt. Als einschränkendes Merkmal der Definition ist daher die negative Auswirkung der Immobilie auf das Quartier vorzuschlagen. Aus stadtplanerischer

Sicht wird die Immobilie nämlich erst dann zum Ärgernis. Fehlt eine solche Auswirkung, geht von den Mängeln der Immobilie keine städtebauliche Relevanz aus.

Ein Quartier lässt sich nicht zuverlässig anhand von räumlichen Grenzen oder Verwaltungszuständigkeiten abgrenzen, da es das Lebensumfeld von Menschen definiert in dem sie sich primär bewegen (Dudak 2013). Damit kann ein Quartier bspw. ein Neubaugebiet oder eine Nachbarschaft sein (ebd.). Quartiere können innerhalb eines Stadtgebietes unterschiedliche Funktionsschwerpunkte aufweisen (Erdely/Linsin/Stachen 2021). Einen ersten Anhaltspunkt dafür liefert der vorgesehene Gebietscharakter, der sich aus der Gebietszuordnung im B-Plan, und soweit ein solcher fehlt, den Festsetzungen der BauNVO ergibt.

Nach GERBER lassen sich außerdem sechs Handlungsfelder mit Anforderungen festlegen, anhand derer sich untersuchen lässt, ob die Funktionen des Quartiers erfüllt werden oder ob eine Funktionsschwäche vorliegt (Gerber 2017: 69 ff.). Von Problemimmobilien können dabei negative Auswirkungen auf zwei davon ausgehen, die eng zusammenhängen: das Quartiersimage und die Immobilienentwicklung, auf den Anwendungsbereich dieser Arbeit umgedeutet also die Wohnqualität.

Funktionsschwächen in einem der benannten Handlungsfelder stellen nicht automatisch eine Funktionsstörung oder gar einen Funktionsverlust dar, sondern sind oft auf individuelle Eigenschaften eines Quartiers zurückzuführen (Gerber 2017: 69 ff.). Die einzelnen Funktionsschwächen werden i. d. R. durch die besondere Ausprägung anderer Handlungsfelder abgefangen. So entstehen individuelle Funktionsschwerpunkte eines Quartiers. Führen diese Defizite aber zu einer grundlegenden Unzufriedenheit bei den Bewohner:innen und im Quartier Beschäftigten, kann eine Funktionsstörung vorliegen, die sich zunehmend verschärfen kann und mit der Zeit Einfluss auf andere Handlungsfelder nimmt (ebd.). Zusätzlich muss die städtebauliche Relevanz einzelner Immobilien bewertet werden. Diese ist abhängig von der Lage und der Prägung im Gebiet (Schäfer 2009: 3). Problemimmobilien in der Peripherie, die einen Missstand aufweisen, wird weniger städtebauliche Bedeutung zugeschrieben, da sie die städtebauliche Entwicklung nicht negativ beeinflussen (ebd.). Problemimmobilien die städtebaulich als Schlüsselimmobilie betrachtet werden, haben eine hohe städtebauliche Relevanz und können die städtebauliche und stadtentwicklungsplanerisch sinnvolle Nutzung des betroffenen Gebiets wesentlich erschweren (ebd.). Deshalb ist es auch möglich, dass eine Funktionsstörung eines Quartiers auf eine einzelne Schlüsselimmobilie zurückzuführen ist (Klinge/Gerlach/Haller 2014: 13 f.).

Problemimmobilien entwickeln sich also grundsätzlich aus nicht behobenen baulichen Mängeln an und in Immobilien sowie aus Nutzungsproblemen, die im Laufe der Zeit zu Missständen führen. Diese Missstände haben negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und das Quartier. Je

schlechter der bauliche Zustand und die bauliche Beschaffenheit einer Immobilie ist, desto mehr wirkt sich dieser negativ auf die Wohnqualität, Funktionalität und die Nutzbarkeit des Gebäudes aus (BBSR 2019: 14). Besonders Problematisch sind Missstände die einen negativen Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung und den Wohnungsmarkt nehmen und dadurch soziale Problemlagen schaffen, die eine Beeinträchtigung des Quartiers auf baulicher und funktioneller Ebene hervorrufen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten verhindern (Klinge/Gerlach/Haller 2014: 13 f.).

Infobox 2 Städtebauliche Missstände

Das Gesetz knüpft Handlungsmöglichkeiten oft an das Vorhandensein von sog. „Städtebaulichen Missständen“ (§ 136 BauGB). Als Missstand wird ein Zustand beschrieben, der nicht der Ordnung bzw. der allgemeinen Erwartung und Vorschriften entspricht (Oxford Lexikon). Ein Missstand kann als Superlativ eines Mangels bezeichnet werden. Städtebauliche Missstände zeigen sich einerseits in einem negativen städtebaulichen Erscheinungsbild und andererseits darin, dass keine sinnvolle stadtplanerische oder städtebauliche Nutzung möglich ist (Dransfeld 2019: 13 ff.).

Die Beurteilung von städtebaulichen Missständen erfolgt auf Grundlage von § 136 Abs. 3 BauGB dient eigentlich der Rechtfertigung zur Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Allerdings erfordert nicht jeder städtebauliche Missstand die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen bzw. lässt sich in seiner Ursache durch diese beheben (Frießecke/Weitkamp 2024: 3 f.). Demnach liegt ein städtebaulicher Missstand vor, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllt werden oder die Immobilie bzw. das Quartier in seiner vorgesehenen Funktion eingeschränkt ist (§ 136 abs. 3 BauGB). Die Norm gibt dem Anwender einen ganzen Strauß an zu berücksichtigenden Umständen an die Hand, um einen städtebaulichen Missstand festzustellen, der einige der im Rahmen dieser Arbeit relevanten Parameter umfasst: Die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, von Gebäuden ausgehende Verunreinigungen, die energetische Beschaffenheit, die Umgebung im Quartier (§ 136 Abs. 3 Nr. 1b, f und h, Nr. 2c BauGB).

Missstände, die eine Eingriffsbefugnis der Verwaltung rechtfertigen und erfordern, müssen bereits sehr ausgeprägt sein und erhebliche Auswirkungen auf das Quartier oder die Bewohner:innen haben (Frießecke/Weitkamp 2024: 5). Nicht jede Art von städtebaulichen Missständen erfordert ein sofortiges Eingreifen der öffentlichen Hand (ebd.). Einige Missstände werden als weniger dringlich angesehen, weshalb sie nicht priorisiert behoben werden (ebd.). Die Wohnqualität verringert sich jedoch bereits bei kleineren Mängeln (Wiora 2021). Die Identifizierung und Behebung solcher Missstände ist entscheidend, um die Lebensqualität in städtischen Gebieten zu erhalten und zu verbessern.

2.2.1 IMAGESCHÄDEN

Die Quartiersqualität wird oft im Zusammenhang mit dem Image des Quartiers betrachtet, da dieses oft die Quartiersqualität widerspiegelt (Berndt/Sinning 2016). Die Qualität und das Image eines Quartiers wird dabei durch unterschiedliche Faktoren, wie der bauliche Zustand der Immobilien und Infrastruktur, der Zustand und die Qualität der Außenanlagen sowie soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte beeinflusst (ebd.). Problemimmobilien haben negative Auswirkungen auf ihre Umwelt und Nachbarimmobilien und vermindern dadurch die allgemeine Qualität und Attraktivität des Quartiers (Syska/Sandscheiper 2014: 5; Schröder 2010: 1 ff.).

Die optisch abschreckende Wirkung von Problemimmobilien, die in den meisten Fällen auf äußere bauliche Mängel oder Verwahrlosung der Außenflächen zurückzuführen ist, kann das Gesamterscheinungsbild des Quartiers und der benachbarten Immobilien und damit das Image des Quartiers Image erheblich negativ beeinflussen (BBSR 2019: 20). Soziale Faktoren wie der nachbarschaftliche Zusammenhalt und das Gemeinschaftsgefühl können durch Problemimmobilien geschmälert werden (ebd.). Von außen erkennbare Problemimmobilien wirken sich aber auch auf Dritte aus, da sie als Ausdruck eines Machtungleichgewichts auf dem Immobilienmarkt angesehen werden, auf dem mit Immobilien vermeintlich viel Profit ohne viel Engagement gemacht wird (IP3-2023). Einmal etabliert, kann ein negatives Image schwer zu ändern sein und zur Stigmatisierung des Quartiers führen (Berndt/Sinning 2016). Dies kann zukünftige Investitionen und Verbesserungen erschweren (ebd.). Das Image eines Quartiers verfestigt sich durch negative Berichterstattung zunehmend.

Außerdem sind Problemimmobilien ein Anziehungspunkt von kriminellen Aktivitäten und besonders anfällig für Vandalismus, Drogenhandel, Sachbeschädigung, Hausfriedensbruch und Einbruchdiebstahl durch die die persönliche Sicherheit und das Eigentum der (Quartiers-)Bewohner:innen gefährdet werden kann (Ernst/Blehschmidt 2024: 7; Syska/Sandscheiper 2014: 7). Zurückzuführen sind diese Probleme auf mangelnde Sicherheitsmaßnahmen und fehlende soziale Kontrolle (Syska/Sandscheiper 2014: 7).

Problemimmobilien sind häufig bereits durch die äußere Verwahrlosung erkennbar. Zusätzlich mangelt es ihnen oft an Sicherheitsmaßnahmen wie Alarmanlagen, Beleuchtung, Sicherheitspersonal, die die Immobilie vor dem Eindringen unbefugter und illegalen Aktivitäten schützen (Syska/Sandscheiper 2014; BBSR 2019: 83). Die Eigentümer:innen werden nicht bzw. nicht im ausreichenden Maße tätig, um die Immobilie zu schützen. Zusätzlich mangelt es i. d. R. an allgemeiner sozialer Kontrolle innerhalb der Immobilie oder des Quartiers (Heinrich 2019: 13). Dies liegt unter anderem an der Struktur der Bewohner:innen und dem damit einhergehenden sozialen Zusammenhalt und

Nachbarschaftsbeziehungen (Heinrich 2019). Wenn die Bewohner:innen und Nachbar:innen sich nicht gut kennen und kein Interesse aneinander und am Quartier haben, fehlt meist auch die Bereitschaft sich für die Sicherheit und sonstige belange im Quartier einzusetzen (ebd.; Syska/Sandscheiper 2014: 7). Kriminelle fühlen sich in Problemimmobilien oder deren Umgebung deshalb unbeobachtet und ungestört. Die Gefahr, dass sich die kriminellen Aktivitäten auf die Nachbarschaft ausbreiten, ist sehr hoch (Syska/Sandscheiper 2014: 7). Durch derartige Sicherheitsprobleme kann der Wert der Immobilien im Quartier gemindert werden, wodurch die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Eigentümer:innen geschwächt wird (ebd.). Es kommt zu einem sog. Trading-Down-Effekt (siehe Abb. 4) (BBSR 2019: 15). Dieser beschreibt eine Abwärtsspirale des Wertes und der Qualität einer Immobilie und kann durch verschiedene Faktoren ausgelöst werden, darunter Vernachlässigung, mangelnde Instandhaltung oder eine Verschlechterung der allgemeinen Marktbedingungen (ebd.). Der Effekt kann sich auch auf ein ganzes Quartier oder eine Region ausweiten, wenn mehrere Immobilien betroffen sind (KommunalWiki 2018).

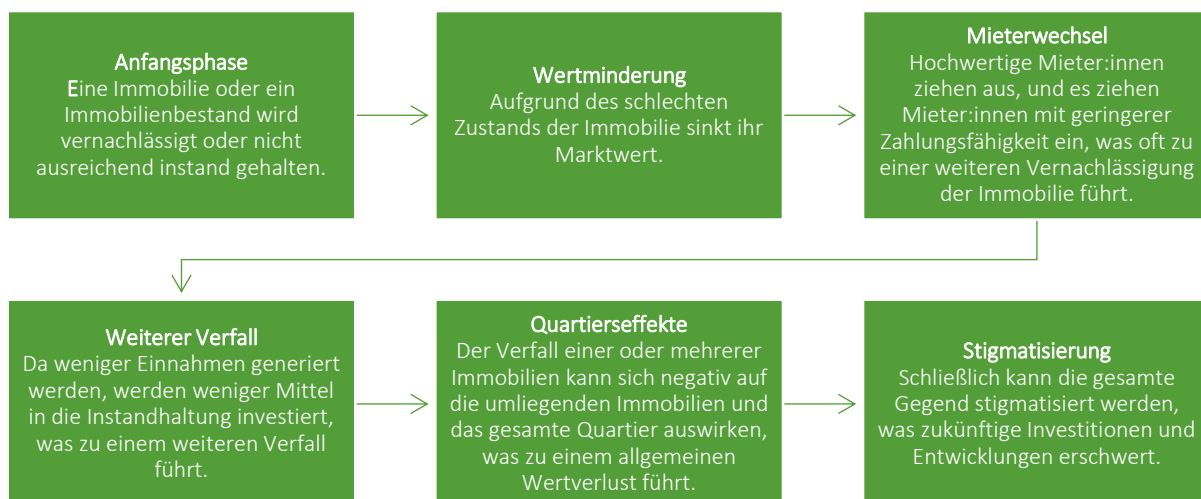


Abb. 4: Trading-Down-Effekt, eigene Darstellung nach KommunalWiki 2018

Zu diesem Zeitpunkt ist die negative Entwicklung meist weit fortgeschritten und für die Bürger:innen äußerlich erkennbar (Syska/Sandscheiper 2014: 8). Ohne aktives Handeln kann sich der Zustand insoweit verfestigen, dass Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im gesamten Quartier ausbleiben (BBSR 2019: 20). Diese Abwärtsspirale kann zu einer Konzentration von Problemimmobilien an einem Ort führen und dadurch das gesamte Quartiersimage in Mitleidenschaft ziehen (ebd.: 20; Syska/Sandscheiper 2014: 4; Heinrich 2019: 13 ff.). In der Folge kommt es i. d. R. zu unerwünschten Veränderungen in der Bewohnerstruktur, da die bestehende Bevölkerung aufgrund der negativen Veränderung wegzieht und die daraufhin Zugezogenen das Image des Quartiers oft weiter festigen und

verschlechtern (IP1-2023; Syska/Sandscheiper 2014: 4). Diese kann sich bspw. in einem wachsenden Anteil an Sozialmieter:innen und der Verringerung des Anteils selbstgenutzter Wohnungen oder ansteigenden Verkaufstätigkeiten zeigen (Heinrich 2019: 14).

Durch die verminderte Qualität der Immobilien und das negative Quartiersimage kommt es zu allgemeinen Vermietungs- und Markthemmnissen und einem Fall der Immobilienpreise, weshalb die Eigentümer:innen wenig Auswahl bei potenziellen neuen Mietern haben (Syska/Sandscheiper 2014: 6). Dabei handelt es sich primär um Menschen, die wenig Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben und dadurch geringere Ansprüche an eine Wohnung und ihr Umfeld entwickeln (IP5-2023).

„Miese Häuser werden oft von ärmeren Menschen bewohnt“ (IP5-2023).

Die Abwärtsspirale kann sich soweit zuspitzen, dass ein Brennpunkt aus dem Quartier wird (Haller/Klinge 2020: 9 f.). Dieser Effekt ist nur schwer umkehrbar und erfordert die intensive Zusammenarbeit von lokalen Behörden, Immobilieneigentümer:innen und anderen Akteuren (ebd.).

2.2.2 WOHNQUALITÄT UND WOHNGESUNDHEIT

Sowohl über ausbleibende Investitionen aufgrund von Imageschäden, als auch durch direkt von der Problemimmobilie ausstrahlende Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse können durch im Quartier befindliche Immobilien entstehen. Gesunde Wohnverhältnisse implizieren, dass Wohnräume und ihre Umgebung sicher, komfortabel und förderlich für das allgemeine Wohlbefinden sein sollen (Bundesregierung 2020). Das allgemeine Wohlbefinden eines Individuums in seinem Wohnraum ist jedoch nicht ausschließlich von der baulichen Qualität und Beschaffenheit, sondern auch von der Wohnqualität. Diese umfasst neben den physischen Eigenschaften der Wohnung auch soziale, wirtschaftliche und ästhetische Faktoren. Die Wohnqualität ist eng mit der Wohnzufriedenheit verknüpft und bezieht subjektive Kriterien eines Individuums ein, das sich an den jeweiligen persönlichen Bedürfnissen und Lebensumständen orientiert. bspw. würde sich ein kleinkindgerechter Spielplatz positiv auf die Wohnzufriedenheit einer Familie mit Kleinkindern auswirken, wohingegen eine Familie mit Teenagern oder ohne Kinder dieses Merkmal des Wohnumfeldes als neutral oder sogar negativ für die Wohnzufriedenheit gewertet werden kann. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass ein Quartier mit einer hohen Wohnqualität nicht zwangsläufig zu einer hohen Wohnzufriedenheit führt (Spektrum.de 2014).

Zusammenfassend lassen sich die einzelnen Kategorien zur Bewertung der Wohnqualität in soziale, wirtschaftliche, ästhetische und städtebauliche Komponenten einteilen (siehe Abb. 5).

Soziale Komponente	Wirtschaftliche Komponente
• Sicherheit • Freizeitmöglichkeiten • Nachbarschaftsbeziehungen • Zugang zu soziale und kulturellen Einrichtungen • Partizipation	• Wohn- und Lebenshaltungskosten • Erreichbarkeit der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen • Zugang zu Beschäftigungsmöglichkeiten
Ästhetische Komponente	Städtebauliche Komponente
• Gestaltung des Wohnumfeldes • Architektonisches Design • Beleuchtung und Atmosphäre	• Grün- und Freianlagen • Äußeres Erscheinungsbild der Gebäude • Wohnlage • bauliche Qualität und Beschaffenheit

Abb. 5: Kategorien zur Bewertung der Wohnqualität, eigene Darstellung nach (Spektrum.de 2014)

Die aufgeführten Faktoren zur Wohnqualität nehmen Einfluss auf das allgemeine Wohlbefinden der Bewohner:innen eines Quartiers. Eine niedrige Wohnqualität wirkt sich auf die psychische und damit langfristig auf die physische Gesundheit aus (Wiora 2021). Bleiben infolge von Investitionsausfällen Renovierungen an der Baumasse aus, sinkt dadurch natürlich die Wohnqualität.

Die Bewohner solcher Immobilien bemühen sich oft enorm, um die Situation erträglich zu machen. Insbesondere bei Schimmelbefall: „Sie heizen viel, lüften intensiv und wischen die ersten Sporen schon weg. Das ist den Mietern nicht zumutbar und unverhältnismäßig.“ (IP5-2023)

Wenn die Probleme nicht beseitigt werden, ziehen viele Mieter:innen aus (IP5-2023). Wenn eine geringe Wohnqualität und -zufriedenheit mit einer fehlenden Wohnperspektive zusammenkommt, dann legt sich ein „Grauschleier“ über die Wohnung (ebd.).

„Der Mieter hat keine Energie mehr die Wohnung für sich aufzuwerten wodurch keine Renovierungen mehr stattfinden, keine neuen Möbel oder Dekorationsartikel angeschafft werden. Die Wohnung wird grau, alt und abgenutzt. Und damit gehe ich auch kaputt“. (IP5-2023)

Insbesondere vereinsamte Menschen ohne soziales Netzwerk bleiben in solchen Wohnungen wohnen (IP2-2023). Die werden auf solche Missstände erst spät aufmerksam und beschweren sich (ebd.). Erst

dadurch werden die Probleme öffentlich (IP5-2023). Die Relevanz für das Quartier als Ganzes ergibt sich dann aus der geografischen Häufung solcher Verfallsphänomene im Quartier.

Daneben treten häufig von der Problemimmobilie ausgehende Verwahrlosungseffekte auf. Negative optische Wirkungen auf das Quartier können dabei etwa von verfallender Bausubstanz ausgehen, aber auch durch zunehmend sorglosen Umgang der Bewohner:innen mit ihrer Umgebung (IP1-2023). Fühlen sie sich nicht mehr für ihr Wohnumfeld verantwortlich, ist bspw. die Müllansammlung im Hausflur oder am Straßenrand häufige Folge (ebd.). Auch kann von solchen sozial entkoppelten Bewohner:innen ein erhöhtes Kriminalitätspotenzial ausgehen, was dazu führt, dass die Bewohner:innen des Quartiers sich nicht mehr sicher fühlen (ebd.). Sowohl soziale, wirtschaftliche, ästhetische als auch städtebauliche Komponente der Wohnqualität leiden.

2.2.3 ZUSAMMENFASSUNG ALLER DER AUSWIRKUNGEN

Misstände und verminderte Quartiersqualität**= Problemimmobilien***Abb. 6: Auswirkungen auf die Umwelt, eigene Darstellung*

2.3 DEFINITION

Für die vorliegende Arbeit wurde in der Literatur keine treffende Definition für den Begriff „Problemimmobilie“ gefunden, weshalb nachfolgend auf Grundlage der vorangegangenen Erkenntnisse eine Eigenständige Definition erarbeitet wurde, die sich zwar nicht grundlegend von den bisherigen unterscheidet, sich jedoch explizit auf Wohnimmobilien beschränkt.

Eine Problemimmobilie ist also eine Immobilie, die so ausgeprägte Nutzungsprobleme oder bauliche Probleme hat, dass Missstände entstehen, die sich auf das umliegende Quartier auswirken. Missstände sind in diesem Zusammenhang insbesondere städtebauliche und soziale Missstände aber auch die Abwertung des Quartiers und Imageprobleme. Insgesamt werden durch Problemimmobilien also gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigt und gestört und die städtebauliche Entwicklung eingeschränkt.

Ergänzend zu dieser Definition sind die Dauer und der Umfang der Probleme zu berücksichtigen. Die vorhandenen Probleme müssen wesentliche Teile des Gebäudes über einen längeren Zeitraum (mehrere Monate) betreffen, ohne dass Maßnahmen erfolgen, die die Problematiken der Immobilie perspektivisch wesentlich verbessern. Die Problemlagen müssen so schwerwiegend sein, dass ein Intervenieren der öffentlichen Hand erforderlich ist. Durch diesen Zusatz soll vermieden werden, dass eine Immobilie, die bspw. eine temporäre Überbelegung (z. B. durch Familienzuwachs) oder kleinere bauliche Mängel in einer einzelnen Wohnung aufweist, als Problemimmobilie identifiziert wird.

Abgrenzung von anderen Begrifflichkeiten

Häufig wird für Problemimmobilien auch der Begriff „Schrottimmobilie“ oder „verwaarloste Immobilie“ verwendet (Schäfer 2009: 5; Syska/Sandscheiper 2014: 8; BBSR 2019: 20). Im technischen Sinne definieren sich Schrottimmobilien als Immobilien, bei denen aufgrund des baulichen Zustandes eine Reparatur bzw. Sanierung nicht möglich ist (Syska/Sandscheiper 2014: 8). Aus wirtschaftlicher Sicht handelt es sich um eine Schrottimmobilie, wenn der Finanzbedarf einer eigentlich gebotenen Instandsetzung das vorhandene Kapital übersteigt und durch nachhaltige Immobilienbewirtschaftung (regelmäßig die Vermietung) nicht zu decken ist (ebd.). Missverständlich ist allerdings, dass der Begriff Schrottimmobilien im eigentlichen Sinne für fehlgeschlagenen Immobilienkapitalanlagen verwendet wird und diese Formulierung in diesem Zusammenhang vielfach mit einem spezifischen Betrugsmodell in Verbindung gebracht wird, bei Verkäufer:innen unter Ausnutzung steuerlicher Besonderheiten Immobilien zu weit überkauften Preisen an unbedarfte Käufer:innen veräußern (Schäfer 2009: 1; BBSR 2019: 20; Brenner 2014: 7). Außerdem suggeriert dieser Begriff einen fehlenden (finanziellen) Wert und

eine fehlende Verwertungsmöglichkeit (BBSR 2019: 20).

Der Begriff der „verwahrlosten Immobilien“, bezieht sich auf Immobilien, die sich infolge von Verwahrlosung der Bausubstanz negativ auf ihre Umgebung auswirken (ebd.). Um von einer Verwahrlosung zu sprechen müssen die Schäden und Mängel an der Bausubstanz nicht nur deutlich erkennbar, sondern auch nur mit einem erheblichen sachlichen und zeitlichen Aufwand zu beheben sein (Müller-Grune 2014). Die Erkennbarkeit solcher Schäden und Mängel ist auch Abhängig der Dauer des Zustandes und der Summe an vorhandene Problemen (BBSR 2019: 20). Die bauliche Verwahrlosung ist ein Merkmal von Problemimmobilien das nicht zwangsläufig auftreten muss maßgeblich für eine negative Auswirkung auf das städtische Umfeld, auch wenn diese oft mit jenen Immobilien einher geht (ebd.; Haller/Klinge 2020: 8 f.).

Der Begriff „Problemimmobilien“ schließt neben baulichen Problemen auch Probleme in der Bewirtschaftungsstrategie der Eigentümer:innen sowie städtebauliche Probleme ein und ist somit inhaltlich geeigneter als der Begriff „verwahrloste Immobilien“ (BBSR 2019: 20). Der Begriff der „Problemimmobilien“ ist somit treffender als die Begriffe „Schrottimmobilien“ und „verwahrloste Immobilie“, weshalb für die vorliegende Arbeit ausschließlich der Begriff Problemimmobilie verwendet wird.

2.4 URSACHEN

Die Ursachen von Problemimmobilien sind so vielfältig wie die Fallkonstellationen dieser selbst. Daher wird in dieser Arbeit zwischen begünstigenden Faktoren, die die Entwicklung einer Immobilie zur Problemimmobilie hin fördern kann, und der eigentlichen Ursache von Problemimmobilien: Die Eigentümer:innen.

2.4.1 BEGÜNSTIGENDE FAKTOREN

Zu den begünstigenden Faktoren einer Problemimmobilie zählen neben den gesellschaftlichen Entwicklungen insbesondere auch die Gegebenheiten der Immobilie selbst und die Struktur der Verwaltung. Diese können insgesamt zur Entwicklung einer Immobilie beitragen.

2.4.1.1 GESELLSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN

Wohnungs- und Immobilienmarkt und Demografische Entwicklungen

Die Wahrscheinlichkeit der Entstehung von Problemimmobilien wird durch wirtschaftliche und gesellschaftliche Umbrüche begünstigt, da diese sich auf den Wohn- und Immobilienmarkt auswirken

(Goldschmidt 2015; BBSR 2019: 92). Deshalb müssen Problemimmobilien im Kontext des lokalen Wohn- und Immobilienmarkt betrachtet werden (Schäfer 2009: 3). Problemimmobilien, die ihre Ursache primär in den wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Umbrüchen haben, sind i. d. R. leerstehend. Verantwortlich dafür ist i. d. R. ein Überangebot und fehlende Investitionen in Sanierung- und Instandhaltung durch fehlende finanzielle Mittel auf Eigentümerseite, im Zusammenhang mit den wirtschaftsstrukturellen Veränderungen (Syska/Sandscheiper 2014: 3). Die wirtschaftspolitischen Entwicklungen der letzten Jahre zeigen jedoch eine gegenteilige Entwicklung. Zu den wichtigsten Umbrüchen der letzten Jahre gehören der demografische Wandel, der Strukturwandel im Einzelhandel, die Covid-19-Pandemie und der Ukraine-Krieg. Diese hatten und haben Einfluss auf den Wohn- und Immobilienmarkt und damit auch auf Problemimmobilien (Hirt/Geerling/Müller 2024).

Deutschland verzeichnet als Einwandererland, seit in den 60er Jahren aktiv Gastarbeiter:innen angeworben wurden, stetige Migrationsbewegungen (Trost/Linde 2020). Zu Beginn der 2000er Jahre waren es vor allem südeuropäische Einwander:innen, die infolge der Wirtschaftskrise nach Deutschland kamen (BBSR 2019: 103). Im Zuge der EU-Erweiterung im Jahr 2007 und der Arbeitnehmerfreizügigkeit im Jahr 2014 stieg die Zahl der Einwander:innen an (Statistisches Bundesamt 2024b). Die Flüchtlingskrise im Jahr 2015/2016 und der Ukraine-Krieg sind weitere erkennbare Spitzenwerte (Statistisches Bundesamt 2024a). Bisher ließ sich zwar kein Zusammenhang zwischen der Anzahl der geflüchteten und der Anzahl von Problemimmobilien erkennen (BBSR 2019: 103), jedoch zeigt sich, dass meistens (illegale) Migranten aus prekären Verhältnissen von skrupellosen Vermietungspraktiken betroffen sind und damit ebenfalls neue Verwertungsperspektiven für Immobilien eröffnen (siehe Punkt 2.4.2).

Die Stadt Hamburg verzeichnete seit 2014 einen Einwohnerzuwachs von etwa 7,5 Prozent und lässt sich damit, wie viele andere Städte in Deutschland, zu den wachsenden Gebieten zählen (Statistisches Bundesamt 2023). Die Situation auf dem Hamburger Wohnungs- und Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren zunehmend verschärft (IP5-2023). Vielen Menschen fehlt eine Wohnperspektive auf dem aktuellen Markt, da es gibt zu wenig bezahlbaren Wohnraum gibt (ebd.).

Der demografische Wandel ist ein wesentlicher Faktor, der die Entstehung von Problemimmobilien begünstigt (Goldschmidt 2015: 119). Die verantwortlichen Marktmechanismen unterscheiden sich jedoch maßgeblich zwischen schrumpfenden und wachsenden Gebieten (BBSR 2019: 14). In schrumpfenden Gebieten sinkt die Nachfrage nach Wohnraum, was zu Wohnungsleerstand und weniger Mieteinnahmen führt (Syska/Sandscheiper 2014: 3). In der Folge verringert sich die Investitionsbereitschaft und/oder die Investitionsfähigkeit bis die bauliche Qualität abnimmt und andere Folgeprobleme auftreten (ebd.; Schäfer 2009: 2 ff.). So führte die demografische Entwicklung

der letzten Jahre zu schrumpfenden Märkten im ländlichen Raum bzw. der Peripherie, was die Entstehung von verwahrlosten Immobilien begünstigte (Klinge/Gerlach/Haller 2014; Schröder 2010: 1 ff.). In wachsenden Gebieten steigt die Nachfrage nach Wohnraum und der Wohn- und Immobilienmarkt spannt sich an, wodurch sich neue lohnenswerte Verwertungsperspektiven für Immobilien eröffnen (Schäfer 2009: 2 ff.; BBSR 2019: 14). Die Immobilie muss nicht in einem hochwertigen Zustand erhalten werden, um aus wirtschaftlicher Sicht profitabel vermietbar zu sein (siehe 2.4.2.3) (Schäfer 2009: 2). Die relative Aufwertung der Immobilien durch die Marktsituation erhöht das Risiko für einen spekulativen Umgang, ohne vom Markt sanktioniert zu werden (ebd.; IP1-2023). Dadurch kann es an Anreizen für Investitionen und Instandhaltungen fehlen (Schäfer 2009: 2). Die Nachfrage nach Wohnraum kann so enorm sein, dass eigentlich nicht verwertbare Immobilien profitabel vermietet werden können (Haller/Klinge 2020). Je angespannter der Wohnungs- und Immobilienmarkt ist, desto eher besteht die Tendenz für die Entstehung von Problemimmobilien in weniger begehrten Lagen der Stadt (BBSR 2019: 13).

Wirtschaftliche und Gesellschaftliche Krisen und Veränderungen

Im Zuge der Covid-19-Pandemie kann es durch den Rückgang der Produktion durch Personalmangel, gestiegene Transportkosten und Unterbrechungen von Lieferketten durch unvorhersehbare Ereignisse wie die Havarie des Containerschiffes „Ever Given“ zu Lieferengpässen und Preissteigerungen bei Baustoffen (Built Bluebeam 2023).

„Frühjahr 2021: Deutschland geht das Holz aus“ (Built Bluebeam 2023)

Durch die hohen Materialkosten, zunehmende Inflation und die damit verbundenen höheren Bauzinsen stiegen die Immobilienpreise an (Built Bluebeam 2023). Viele Bauunternehmen mussten die zusätzlichen Kosten kurzfristig selbst tragen, da eine so enorme Preissteigerung nicht einkalkuliert war. In der Folge verzögerten sich diverse Wohnungsbauprojekte in Hamburg (ebd.). Durch den Ukraine-Krieg im Februar 2022 stiegen zusätzlich die Preise für Öl und Gas an (ebd.). Die Baubranche gilt als energieintensive Branche und war von diesen Preisanstiegen besonders betroffen, weshalb die Produktion von Baumaterialien erneut zeitweise zurückgefahren wurde und die Preise weiter anstiegen (ebd.).

Diese Entwicklungen hatten massive negative Auswirkungen auf den Hamburger Immobilienmarkt, da einerseits dringend benötigte Wohnungen nicht fertiggestellt werden konnten und andererseits teils notwendige Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt wurden (Hellwig/Jahn/Müller 2020). In der Folge stiegen auch die Mieten an, da die Investitionen für

Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten sich für die Eigentümer:innen amortisieren müssen (Hellwig/Jahn/Müller 2020). Das Risiko für die Entstehung von Problemimmobilien steigt damit, weil die Gefahr besteht, dass notwendige Instandhaltungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden und sich der bauliche Zustand der Immobilie anfängt zu verschlechtern.

Die energetische Wende im Wohnbau

Die Energiekrise, ausgelöst durch den Ukraine-Krieg, zu größeren Anstrengungen zur Erreichung der Klimaziele und Beschleunigung der Energiewende (Hyun 2024). Die Energiewende im Wärmebereich ins für den Gebäudesektor besonders relevant, da mehr als ein Drittel des gesamten Energiebedarfes auf diesen Bereich zurückzuführen ist (Umweltbundesamt 2024). Der Anteil der erneuerbaren Energien zur Wärmeerzeugung lag bei weniger als einem Drittel. Folglich wurden strengere gesetzliche Vorgaben festgelegt (siehe Punkt 2.1.2), sodass die notwendige Transformation der Energiesysteme bis zum Jahr 2040 erreicht werden kann (Walker 2023).

Nach den Anforderungen aus dem GEG müssen bis 2033 etwa 45 Prozent der Bestandswohngebäude saniert werden (Kugler 2023). Die Eigentümer:innen die derartige Kosten nicht stemmen können, müssen um ihre wirtschaftliche Existenz fürchten, denn die Anforderungen schmälern den Wert der Immobilie.

„Es ist vorgesehen, dass man eine Immobilie nicht mehr vermieten darf, wenn sie eine schlechte Energiebilanz hat. Wenn das so kommt, werden nicht alle Eigentümer:innen ihre Immobilie modernisieren können – etwa weil die Kosten zu hoch sind und sich die Mieten vielerorts nicht entsprechend nach oben anpassen lassen.“ Ralph Henger, Immobilienexperte im Bereich Klima am Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln in Kugler 2023

Die fehlende wirtschaftliche Verwendung für Immobilien, die durch die gesetzlichen Änderungen resultieren kann, und die damit einhergehende finanzielle Belastung für Eigentümer:innen, kann dazu führen, dass diese Immobilien sich zu Problemimmobilien entwickeln, weil keinerlei Investitionen mehr in diese getätigt werden (siehe Punkt 2.4.2.4).

Strukturwandel

Der wirtschaftliche Strukturwandel beschreibt im Allgemeinen die Veränderung der relativen Anteile und Bedeutung von Wirtschaftssektoren und Wirtschaftszweigen (Liebig 2023: 1 f.). Ein wesentlicher Treiber dieser wirtschaftlichen Veränderungen ist die Digitalisierung, die im Zuge der Covid-19-

Pandemie weiter an Bedeutung gewonnen hat (BMWi 2021). Von diesen Entwicklungen ist auch der stationäre Einzelhandel betroffen, denn der Umsatzanteil des Online-Handels am Gesamteinzelhandel ist in den letzten Jahren enorm gestiegen (Manke 2020). Das bedeutet, dass der stationäre Einzelhandel an Bedeutung verliert und zu leerstehenden Gewerbeflächen führt (ebd.).

BBSR erkennt eine Korrelation zwischen dem Strukturwandel im Einzelhandel und der Entstehung von Problemimmobilien. Bei gemischt genutzten Immobilien kann Leerstand oder eine Mindernutzung (Spielhallen, Shisha Bar) problematisch für den dazugehörigen Wohnraum sein und negative Auswirkungen auf die Umgebung haben (BBSR 2019: 16). Die betroffenen Immobilien befinden sich oft in städtebaulich benachteiligten Lagen bzw. Gebiete in denen sich städtebauliche und sozioökonomische Probleme zentrieren (ebd.). Diese Immobilien entsprechen vielfach auch nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen und sind damit besonders gefährdet eine Problemimmobilie zu werden (ebd.).

2.4.1.2 IMMOBILIENBEZOGENE FAKTOREN

Neben wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen können auch die individuelle Historie oder die Rahmenbedingungen einer Immobilie zu problematischen Entwicklungen führen.

Lage

Die betroffenen Immobilien befinden sich vermehrt in den unattraktiveren Wohnlagen, die oft durch Hauptverkehrsstraßen und Altbauten geprägt sind (Syska/Sandscheiper 2014: 3 f.). Der Standort ist für den gesamten Lebenszyklus eine Immobilie prägend, weshalb er ausreichend auf seine Eignung überprüft werden sollte. Eine unzureichende Marktforschung und Analyse im Planungsprozess einer Immobilie kann dazu führen, dass die Immobilie später nicht den Bedürfnissen oder Anforderungen des Marktes entspricht (Voigtländer et al. 2013). Die Wahl eines ungeeigneten Standorts kann zu geringer Nachfrage führen, insbesondere wenn die Immobilie nicht gut erreichbar ist oder in einer wirtschaftlich schwachen Region liegt (ebd.). Dadurch sind profitable Verwertungsmöglichkeiten eingeschränkt, was zu finanziellen Verlusten des Eigentümers führen kann (ebd.). Generell gilt, dass Immobilien an Hauptverkehrsstraßen eher unattraktiv sind, da sie einer hoher Verkehrsbelastung und die Bewohner:innen dem damit einhergehendem Lärm und Schadstoffbelastungen ausgesetzt sind (Schäfer 2009: 3). Auch eine schlechte Verkehrsanbindung ist nachteilig für die Entwicklung der Immobilie (Heinrich 2019: 12).

Die Lage von Problemimmobilien kann sich zwar grundsätzlich über das gesamte Stadtgebiet verteilen, jedoch zeigt sich anhand von bundesweiten Beobachtungen, dass es einen Zusammenhang zwischen schlechten Lagen innerhalb der Stadt, die teilweise schon als sozialer Brennpunkt bezeichnet werden und dem Entstehen und der Häufung von Problemimmobilien an diesen Standorten (Schäfer 2009: 3; Syska/Sandscheiper 2014: 4). Durch eine solche Häufung können andere Immobilien in der Umgebung und Nachbarschaft negativ beeinflusst werden (Syska/Sandscheiper 2014: 4). Eine Immobilie, die nicht in das Schema der Problemimmobilie fällt, kann zu einer Problemimmobilie werden, wenn der äußere Einfluss derart negativ ist, dass die Bewirtschaftungsstrategie der Eigentümer:innen sich verschlechtert, Nutzungsprobleme auftreten oder bauliche Probleme auf die jeweilige Immobilie übergreifen. In besseren Lagen sind die Mängel auf die fehlende Fähigkeit zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung durch den/die Eigentümer:in zurückzuführen (ebd.).

Architektur

Fehler in der architektonischen Gestaltung oder in der Bauplanung können zu strukturellen Problemen oder unzureichenden Raumfunktionen führen, die die Attraktivität der Immobilie mindern (Haller/Klinge 2020: 8 f.). Im Zuge der architektonischen Planung und Gestaltung eines Gebäudes wird auch ein Nutzungskonzept erstellt. Ein zu starrer Plan, der keine Anpassungsmöglichkeiten für sich ändernde Marktbedingungen oder Nutzungsanforderungen bietet, und der Einsatz von nicht zeitgemäßen oder zukunftsweisenden Ausstattungen können dazu führen, dass die Immobilie veraltet und unattraktiv wird (ebd.). Die Vernachlässigung umweltfreundlicher und nachhaltiger Baupraktiken kann zu höheren Betriebskosten und Umweltauswirkungen führen, was das langfristige Potenzial einer Immobilie beeinträchtigen kann (ebd.).

Es gibt Gebäudetypologien und Architekturstile, die gehäuft bei Problemimmobilien. bspw. Hochhäuser aus den 70er Jahren, sog. „Plattenbauten“ treten besonders oft als Problemimmobilien auf (Syska/Sandscheiper 2014: 3 f.). Durch die Anonymität und fehlende soziale Kontrolle sowie einen hohen Sanierungsbedarf und -aufwand wird dieser Gebäudetyp häufiger zur Problemimmobilie als andere (Heinrich 2019: 12–13). Die Plattenbauten treten häufig in Kombination mit großen, und deswegen anonymen Eigentümergemeinschaften auf, und sind oft in sozialen Brennpunkten verortet, was die Entwicklung einer Problemimmobilie weiter begünstigt (ebd.).

Ein weiteres Beispiel sind Gebäude, die keinen ausreichenden Wärmeschutz aufweisen. Im Zuge der ersten Energiekrise² wurde 1977 die erste Wärmeschutzverordnung ins Leben gerufen (Hohberg 2023: 2; IP5-2023). Diese legte fest, dass in Wohnräumen eine Temperatur von 20 Grad Celsius und 50 Prozent Luftfeuchtigkeit erreicht werden muss, damit sich kein Schimmel bildet (IP5-2023; Bundesregierung 1977). Diese Werte galten aber bspw. nicht für die Eckbereiche. Dort mussten überhaupt keine Werte eingehalten werden (IP5-2023). Vor ihrem Erlass gab es lediglich ein rechtliches Regelwerk (DIN 4108) (ebd.; Bundesregierung 1977). Viele der Gebäude aus dieser Zeit (Ende der 70er, Anfang der 80er) stehen auch noch (IP5-2023) und sind, sofern sie noch nicht energetisch saniert wurden, durch Schäden am Bauwerk latent schimmelgefährdet (ebd.).

„Meine These ist: Das sind alles latente Problemimmobilien, weil sie aufgrund der langen Standzeit, porösem Mauerwerk, ausladenden Fugen, rissigem Putz und Feuchtigkeitseintrag in die Gebäudesubstanz anfällig sind. [...] Jedes Gebäude, das aus dieser Baualtersklasse stammt und nach den damaligen DIN-Vorschriften gebaut wurde, ist betroffen“ (IP5-2023)

2.4.1.3 VERWALTUNG

Die Hamburger Verwaltung braucht aufgrund ihrer Größe und Hierarchie länger, um Abläufe und Prozesse zu etablieren und Strategien umzusetzen. Dadurch ist eine flexible und spontane Reaktion auf unbekannte Situationen nur schlecht möglich. Die zur Verfügung stehenden Mittel werden nur langsam ausgeschöpft (IP2-2023; IP3-2023; IP5-2023; IP1-2023). Nach Ansicht von IP2-2023 UND IP3-2023 zeigt sich die Verwaltung nicht entschlossen im Umgang mit Problemimmobilien. Aus Eigentümersicht kann es daher zunächst sinnvoll sein, nicht mit der Verwaltung zu kommunizieren (IP2-2023; IP3-2023). Auch Eigentümer:innen die sich Schein-Kooperativ zeigen, können sich diese Eigenschaft der Verwaltung zunutze machen und das Handeln der Verwaltung zusätzlich verlangsamen (IP3-2023; IP2-2023; IP5-2023). Sie erwecken den Eindruck die problematische Situation verbessern zu wollen, ohne tatsächlich tätig zu werden. Die Verwaltung zeigt sich tolerant, wenn man sich kooperativ zeigt (IP3-2023; IP5-2023; IP2-2023).

„Es gibt Fälle, in denen über vier Jahre ein Handwerker gesucht wird und das Bezirksamt das toleriert.[...] Wenn man sich schein-kooperativ zeigt, kann

² Ölkrisen der 80er Jahre Hohberg (2023: 2)

man das bestimmt bis zu 5 Jahre durchziehen und seine Immobilien falsch nutzen.“ (IP2-2023)

Daneben gibt es immer noch die Möglichkeit des Rechtswegs für den/die Eigentümer:in. Die verwaltungsrechtlichen Verfahren können sich über mehrere Instanzen und Jahre hinziehen, bis ein rechtskräftiges Urteil in der Welt ist (IP5-2023). Der Zustand des Gebäudes verschlechtert sich in diesem Zeitraum weiter, bis die Mieter:innen eventuell ausziehen und die Verwertungskette einsetzt (IP2-2023; IP5-2023).

„Es braucht eine klare Ansage in der Politik, bei den Bezirken und im Gesetz, was passiert, wenn jemand seine Immobilie verrotten lässt. Das soll wehtun. Das ist das, was wirklich hilft.“ (IP5-2023)

Informationsfluss

Die Grundvoraussetzung für das Handeln der Verwaltung im Zusammenhang mit Problemimmobilien ist, dass sie Kenntnis von den Problemlagen hat (IP2-2023). Es gibt keinen geregelten Meldeprozess oder eine feste Anlaufstelle für Probleme, weshalb Probleme oft nicht auffallen oder in der Bearbeitung viel zu lange dauern und sie sich weiter verschlimmern (IP5-2023). Das hängt auch mit der Vielfältigkeit von Problemen zusammen. Die Verwaltung hat keine Kapazitäten, um Immobilien selbstständig auf Problemlagen zu überprüfen und ist deshalb auf die Bevölkerung im Allgemeinen und insbesondere auf die Mieter:innen angewiesen (IP1-2023).

„Ich sehe die Pflicht der Privatpersonen darin, ihre Immobilien instand zu halten. Die Kontrolle obliegt aber letztendlich der Verwaltung.“ (IP5-2023)

Die Mieterinnen melden sich oft nicht oder erst sehr spät, weshalb die Verwaltung meist erst Kenntnis von den jeweiligen Immobilien erlangt, wenn sie sich schon zu Problemimmobilien entwickelt haben und sie über die Presse oder politischen Anfragen aufmerksam werden (IP3-2023).

„Man kann also zu dem Ergebnis kommen, dass eine wirksame Beseitigung des Missstands wirklich nur nachhaltig möglich ist, wenn die öffentliche Verwaltung hier einspringt..“ (IP5-2023)

Innerhalb des Bezirks gibt es keine durchlaufende Fallakte zu den Immobilien, weshalb die frühzeitige Identifizierung von Immobilien mit vielfältigen Problemlagen schwierig ist (IP3-2023). Zusätzlich ist die Vernetzung der unterschiedlichen Verwaltungsorganisationen nicht gut, da es kein einheitliches System

mit der Gesamthistorie gibt (IP3-2023). Das ermöglicht Eigentümern bspw. die skrupellose Bewirtschaftung von Immobilien in unterschiedlichen Bezirken, ohne dass ein Zusammenhang hergestellt werden kann. Verschärft wird dieser Umstand dadurch, dass eine hohe Fluktuation in der Verwaltung herrscht, wodurch Wissen zu einzelnen Verfahren verloren geht oder mühsam recherchiert werden muss (ebd.; NDR 2023).

Zuständigkeit

Eine besondere Zuständigkeit für Problemimmobilien ist in der Verwaltung nicht eindeutig geregelt (IP2-2023; IP3-2023). Das liegt insbesondere an den vielfältigen Problemlagen die sie aufweisen können (IP2-2023; IP3-2023). Die Struktur der Bezirke ermöglicht die Bearbeitung einzelner Problemlagen von Immobilien, wodurch jedoch keine ganzheitliche Betrachtung und Bearbeitung ermöglicht wird.

„Erst Gesundheitsamt, dann Wohnraumschutz und dann Bauprüfung. Es geht durch zu viele Hände.“ (IP3-2023)

Die Verwaltung ist aufgrund dieser Struktur zwar in der Lage punktuelle Problemlagen zu verbessern, fokussieren sich dabei aber lediglich auf ihren jeweiligen Bereich (IP2-2023; IP3-2023). Dadurch können neue Problemlagen in anderen Bereichen entstehen oder sich verschärfen, ohne dass dies unmittelbar zur Kenntnis genommen wird (IP3-2023).

„Man hat ein Gebäude, das verfällt. Bevor es verfällt, ist es Aufgabe des Wohnraumschutzes. Wenn es verfällt, wird es Aufgabe der Bauprüfteilung, um den Neubau oder Abriss zu genehmigen.“ (IP2-2023)

Fehlende Ressourcen

Die Verwaltung hat prinzipiell vielfältige Handlungsmöglichkeiten, die gut funktionieren, wenn die Eigentümer:innen kooperativ sind, um gegen Problemimmobilien vorzugehen (siehe Kapitel 4) (IP1-2023).

Aber einerseits sind die wenigsten Eigentümer:innen von Problemimmobilien absolut kooperativ, da individuelle Umstände und Interessen eine Rolle spielen (IP1-2023). Wenn die Verwaltung die individuellen und persönlichen Anliegen der Eigentümer:innen berücksichtigt, können Probleme möglicherweise effizienter gelöst werden (ebd.).

Andererseits muss die Einleitung geeigneter Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung tatsächlich zeitnah erfolgen. In den Interviews IP3-2023 und IP2-2023 wurde angezweifelt, dass die einzelnen

Sachbearbeiter:innen, die mit Problemimmobilien zu tun haben könnten, ausreichend im Umgang mit den formellen und informellen Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung in solchen Sonderfällen geschult sind (IP3-2023; IP2-2023). Problemimmobilien und solche die es werden könnten erfordern besondere Aufmerksamkeit und eine schnelle Handlungsfähigkeit (IP3-2023). Die Verwaltung zeigte sich bei bisherigen Fällen sehr zögerlich (siehe Kapitel 3) (ebd.). Dies liegt mutmaßlich auch daran, dass es bislang nur eine geringe Zahl an Anwendungsbeispielen gibt und die Verwaltung allgemein überfordert ist (IP2-2023; IP3-2023).

„Man hat das Gefühl, die Verwaltung lasse sich auf der Nase herumtanzen.“

(IP3-2023)

Problematisch ist aber nicht nur das mutmaßlich fehlende Know-how, sondern auch die vorhandenen personellen und finanziellen Ressourcen (IP3-2023; IP2-2023). Der Verwaltung fehlen aktuell Mitarbeiter:innen, was dazu führt, dass solche Angelegenheiten nicht initiativ bearbeitet werden können (IP3-2023).

2.4.1.4 ZUSAMMENFASSUNG DER BEGÜNSTIGENDEN FAKTOREN

Begünstigende Faktoren

- Relative Aufwertung der Immobilien
- Bessere Verwertbarkeit der Immobilien durch Marktsituation
- Fehlende Anreize für Investitionen
- Preissteigerungen und Inflation
- Fachkräftemangel
- Fehlende Verwertbarkeit durch neue Energieanforderungen
- Fehlende Verwertbarkeit durch Mindernutzung (bei gemischt genutzten Immobilien)
- Unattraktive Lage
- Planungs- und Gestaltungsfehler
- Häufungen an Brennpunkten
- Unattraktive Gebäudetypologie oder Architekturstil
- Bauliche Beschaffenheit und Qualität im Zusammenhang mit den Baujahr
- Starre Strukturen und geringe Eigenständige Entscheidungsfähigkeit auf den unteren Ebenen
- Möglichkeit zur Schein-Kooperation
- Viele Widerspruchsmöglichkeiten
- Fehlende Information über Fälle
- Fehlende Kapazitäten für initiativ Kontrollen



Gesellschaftliche
Entwicklungen



Immobilienbezogene Faktoren



Verwaltung

- Fehlende Meldeinfrastruktur
- Mangelnder behördenübergreifender Informationsfluss
- Hohe Fluktuation und geringe Anzahl an Wissensträgern
- Unklare Zuständigkeit an Schnittstellen
- Fehlende Fachanweisung
- Zögerliche Handlung
- Fehlendes Know-how und Ressourcen

= Problemimmobilien

Abb. 7: Begünstigende Faktoren für die Entwicklung von Problemimmobilien, eigene Darstellung

2.4.2 URSACHE: EIGENTÜMER:IN

Art. 14 Nr. 2 GG besagt, dass „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Dadurch ergeben sich nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten für den/die Eigentümer:in. Eine Verpflichtung ist die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der eigenen Immobilien (IP5-2023). Problemimmobilien entstehen in letzter Konsequenz, weil der/die Eigentümer:in seinen/ihren Verpflichtungen über einen längeren Zeitraum und in erheblichem Umfang nicht nachkommt (ebd.).

„Bei Schrottimmobilien ist der Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ heute leider
nur noch Verfassungsanspruch und nicht mehr Verfassungsrealität.“
(Syska/Sandscheiper 2014: 8)

Die Gründe für das Verhalten der jeweiligen Eigentümer:innen sind vielfältig und individuell, lassen sich aber folgendermaßen zusammenfassen: Sie wollen oder können die Immobilie nicht ordnungsgemäß bewirtschaften und notwendige Investitionen tätigen (Brenner 2014: 2). Dieses Handlungsunfähigkeit bzw. Handlungsunwilligkeit kann dazu führen, dass die Immobilie aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr zu bewirtschaften und auch nicht mehr soweit herzurichten ist, dass sie langfristig auf dem Immobilienmarkt zu platzieren wäre, obwohl ein städtebauliches Interesse an der Nutzung, Instandsetzung oder dem Rückbau besteht (ebd.: 2; Syska/Sandscheiper 2014: 9).

2.4.2.1 EIGENTÜMERSTRUKTUREN

Die Handlungsunfähigkeit von Eigentümern für ihre Immobilie ausreichend zu sorgen, hat oft mit der Eigentümerstruktur oder persönlichen Problemen zu tun, während die Handlungsunwilligkeit meist einen profitorientierten Hintergrund hat.

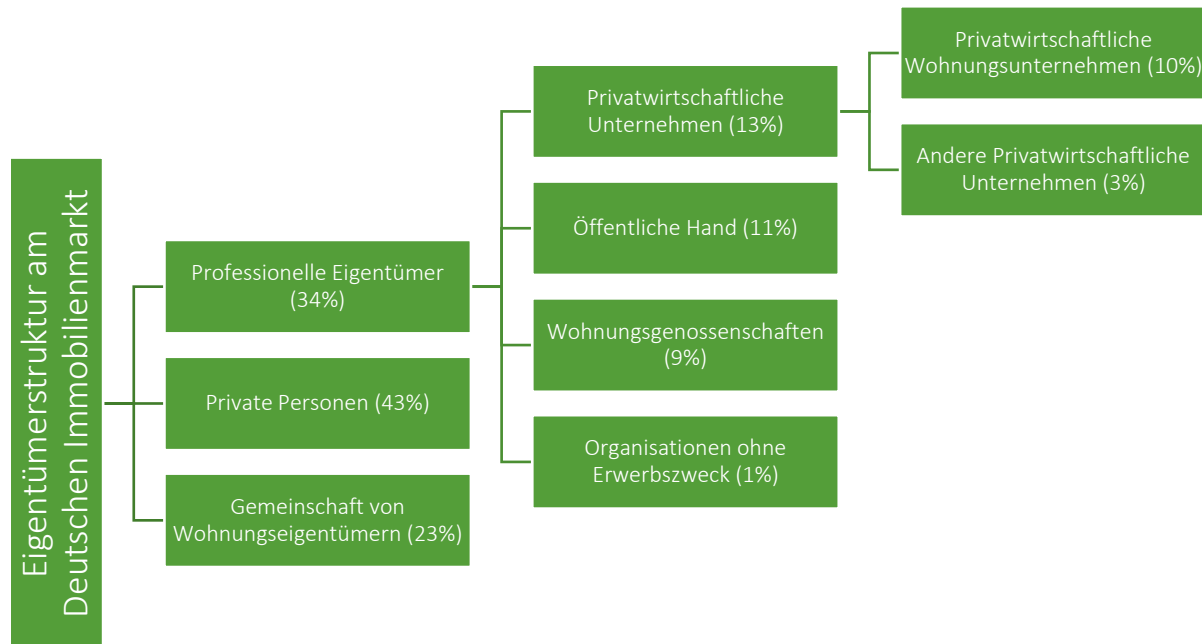


Abb. 8: Eigentümerstruktur in Deutschland, eigene Darstellung nach Lemii et al. 2019

Die Eigentümerstruktur auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt setzt sich aus drei Akteuren zusammen (siehe Abb. 8). In Hamburg gehören 29% der Immobilien dem Staat, Genossenschaften oder gemeinnützigen Unternehmen (Rosa-Luxemburg-Stiftung 2020). 68% der Immobilien sind im Privateigentum, wovon 24% selbst genutzt wird (ebd.). Die restlichen Immobilien (4%) sind im Eigentum von professionellen Finanzmarktakteuren wie Banken, Investmentfonds und Versicherungen (ebd.).

Die einzelnen Eigentümerstrukturen von Immobilien haben unterschiedliche Leistungsfähigkeiten (Schäfer 2009: 2). Der/Die Eigentümer:in ist i. d. R. allein für die Immobilie verantwortlich sind. Er/Sie ist daher der/die Ansprechpartner:in und Adressat:in von ordnungsrechtlichen Verfügungen und Maßnahmen. Dies setzt lediglich voraus, dass er bekannt oder ermittelbar ist, was regelmäßig dem Grundbuch entnommen werden kann (ebd.: 3). Eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern (Gesamthandeigentümer) verfügt hingegen nur gemeinsam über die jeweilige Immobilie (ebd.). Die Immobilie ist nicht als Teileigentum aufgeteilt, sondern jeder/jede Eigentümer:in ist Eigentümer:in eines nur ideellen Bruchteils. Das bedeutet, dass die Eigentümer:innen gemäß § 747 Satz 2 BGB über den gemeinschaftlichen Gegenstand auch nur gemeinschaftlich verfügen können (ebd.). Für Eigentümergemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gibt es spezielle Regelungen (§§ 16 und 22 WEG) (ebd.). Die Eigentümer:innen können gemäß § 747 Satz 1 BGB über ihren Anteil an der Immobilie grundsätzlich frei verfügen (ebd.). Den richtigen Adressaten bzw. Adressatin oder Ansprechpartner:in für ordnungsrechtlichen Verfügungen und Maßnahmen zu finden gestaltet sich dann häufig komplizierter.

Es zeigt sich, dass eine erhebliche Anzahl an Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen ist. Dadurch lässt sich auch erklären, warum die sich die meisten Problemimmobilien Privatpersonen zuordnen lassen (BBSR 2019: 18). Diese haben ein höheres Risiko wirtschaftlich handlungsunfähig zu werden, da sie allein für die Immobilie verantwortlich sind, was zu ausbleibenden Investitionen und zum Verfall der Immobilie führen kann (ebd.; Goldschmidt 2015: 119; Schäfer 2009: 2 f.). Zurückzuführen ist die Untätigkeit meist auf persönliche Lebensumstände wie Alter, Gesundheitszustand oder die wirtschaftliche Situation (Schäfer 2009: 2 ff.; Syska/Sandscheiper 2014: 4). Ab einem Alter von 60 Jahren ist es zunehmend schwierig höhere Kredit zu bekommen, um Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchführen zu lassen (IP1-2023). Außerdem behalten Privatpersonen oft die gesamte Miete, die oft nie erhöht wurde, für sich, statt Geld für Instandhaltungen zurückzulegen (ebd.). Die Motivation und organisatorische Fähigkeit Investitionen zu tätigen, schwindet ebenfalls oft mit zunehmendem Alter, da viele Eigentümer:innen kein Interesse mehr haben einen großen Aufwand dafür zu betreiben (IP2-2023).

Aber auch ausreichend finanzielle Mittel der Eigentümer:innen sind keine Garantie für Investitionen in eine Immobilie, damit diese den städtebaulichen und stadtpolitischen Anforderungen gerecht wird (Schäfer 2009: 2 f.). Die Motive für das Unterlassen notwendiger Investitionen lassen sich i. d. R. auf die individuelle wirtschaftliche Verwendbarkeit zurückführen (ebd.). Eine schlechte Grundstückslage, die gegenwärtige Nutzungssituation und eine Nutzungsperspektive, die sich nicht mit den Zielen der Eigentümer:innen vereinbaren lässt, sind einige Argumente, mit denen die Eigentümer:innen fehlende Investitionen rechtfertigen (ebd.). Es gibt aber auch eine gegensätzliche Argumentation, denn einige Eigentümer:innen spekulieren auf einen zukünftig höheren Wert der Immobilie bzw. des Grundstückes und wollen es dann mit Gewinn verkaufen. Investitionen sind aus Eigentümersicht für dieses Vorgehen nicht notwendig (ebd.).

Häufig fällt eine Immobilie nach dem Ableben in eine Erbengemeinschaft. Diese verfügt dann gemeinsam über die Erbmasse, bis sie durch dessen Aufteilung aufgelöst wird, § 2032 Abs. 2 BGB. Dieser Prozess kann sich bei komplizierten Erbfällen über Jahre hinwegziehen (IP3-2023). In dieser Zeit kann die Immobilie, zumal wenn weitere begünstigende Faktoren vorliegen, schon zur Problemimmobilie werden, da niemand ein Interesse daran hat Investitionen in eine Immobilie zu tätigen, bei der die Eigentumsverhältnisse nicht vollständig geklärt sind. Außerdem fehlt oft die persönliche Beziehung zum Erbe (IP1-2023).

„Unabhängig von der Komplexität der Erbfälle kann das Erben einer Immobilie schlichtweg überfordernd sein, wenn man die organisatorischen Aufgaben der Bewirtschaftung nicht bewältigen kann. [...] Die Frau erbt das Haus und trauert um ihren Mann. Sie ist überfordert, und deshalb passiert in den nächsten fünf Jahren nichts am Haus. Dann gibt es einen Problembereich, hinter dem man kaum noch hinterherkommt, um die richtigen Dinge in der richtigen Reihenfolge zu erledigen. Dann gibt es Mieter, die sich beschweren, dann gibt es keine Handwerker oder sie sind zu teuer. All diese Dinge sind besonders schwierig.“ (IP1-2023)

Aufgrund ihrer Struktur ist eine wirtschaftlich eingeschränkte Handlungsfähigkeit oder sogar -unfähigkeit von Privatpersonen in Eigentümergemeinschaften oder Erbgemeinschaften problematisch (BBSR 2019: 18). Dort ist die Verantwortlichkeit für die Immobilie unter mehreren Personen aufgeteilt, jedoch sind komplexe Entscheidungsprozesse erforderlich, weshalb aus der Handlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit einer oder mehrerer Privatpersonen, etwa aufgrund von unterschiedlichen strategischen Vorstellungen innerhalb der Gemeinschaft, die Gemeinschaft als Ganzes in einen Zustand der anhaltenden Handlungsunfähigkeit geraten kann (ebd.). Ein klassisches Beispiel ist, wenn Mehrheitseigentümer:innen keine angemessenen Instandhaltungsrücklagen bilden wollen (Heinrich 2019: 18).

Hinzu kommt die Abhängigkeit von einem privaten Verwaltungsapparat, der den strategischen und wirtschaftlichen Vorstellungen der Eigentümergemeinschaft genügen muss (BBSR 2019: 18). Eine überforderte, unfähige oder wenig engagierte Verwaltung kann eine Problemimmobilie hervorrufen, indem auftretende Probleme nicht kompetent und qualitativ hochwertig und langfristig gelöst werden (Heinrich 2019: 11). Aber auch eine Verwaltung mit einem hohem wirtschaftlichen Eigeninteresse, die als verlängerter Arm der profitorientierten Eigentümer:innen dienen, können eine Ursache für die Entstehung von Problemimmobilien sein (ebd.).

Ein weiteres Problem in den Eigentümerstrukturen liegt in untergetauchten Eigentümern. Dabei handelt es sich um (einzelne) Eigentümer:innen und Verwaltungen die schwer direkt ansprechbar oder sogar unbekannt sind, weil sie kein Interesse an einer langfristigen Bewirtschaftung bzw. keine Bewirtschaftungsstrategie haben und häufig wechseln oder sie ausschließlich renditeorientiert sind (siehe Punkt 2.3.2.2) (BBSR 2019: 18; Heinrich 2019: 11). Das Problem der fehlenden Eigentümerkommunikation tritt daher insbesondere bei ausländischen Kapitalanleger:innen, Kapitalgesellschaften und Investmentfonds auf (siehe Punkt 2.4.2.3) (BBSR 2019: 18). Meist wird die

Immobilie durch Dritte verwaltet und die Eigentümer:innen haben diese niemals gesehen (Heinrich 2019: 15). Die Adressierung von rechtlichen Sanktionen gestaltet sich schwer (BBSR 2019: 18). Teilweise greifen sie auch zu unseriösen Mitteln, sind etwa bereit ihre Briefkästen abzumontieren oder ihren Firmensitz nach Malta zu verlegen (IP2-2023). Eine öffentliche Zustellung ist dann schwierig (IP1-2023).

„Wir hatten Fälle, in denen der Eigentümer:innen über Jahre nur über den Anwalt erreichbar war, und dieser war ebenfalls schwierig zu erreichen. Es kann nicht sein, dass dies ein effektiver Ansatz ist.“ (IP1-2023)

2.4.2.2 FINANZMANAGEMENT

Wenn die Finanzierung für die Planung und den Bau einer Immobilie nicht ausreichend ist oder nicht gut durchdacht ist, können Budgetüberschreitungen und finanzielle Probleme auftreten, die die bauliche Qualität und die Bewirtschaftungsstrategie der Eigentümer:innen beeinflussen (Großmann 2017). Eine unzureichende langfristige Planung für die Instandhaltung und Renovierung einer Immobilie kann zudem bauliche Mängel und einem Verfall des Werts führen (ebd.).

Im fortgeschrittenen Lebenszyklus einer Immobilie sind finanzielle Mittel für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zwingend erforderlich, denn die Sorgfaltspflicht für die Immobilie liegt allein bei dem/der Eigentümer:in (IP1-2023). Nach dem erteilen einer Baugenehmigung und der Abnahme ist keine Kontrolle der Gebäude mehr vorgesehen und die Anforderungen an bspw. gesunde Wohnverhältnisse müssen durch den/die Eigentümer:in gesichert werden (ebd.; IP3-2023). Das Problem besteht darin, dass Eigentümer:innen oft nur ca. zehn Prozent der Mieteinnahmen als Rücklage für bauliche Maßnahmen bildet und Schönheitsreparaturen dadurch vernachlässigt werden können (IP1-2023). Nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen können die optische Wirkung des Gebäudes negativ beeinflussen (ebd.), was, wie oben dargestellt, zunehmend negative Auswirkungen auf das Quartier haben kann (siehe Punkt 2.2).

2.4.2.3 BEWIRTSCHAFTUNGSSTRATEGIEN

Profitmaximierende Bewirtschaftungsstrategien

Zur Maximierung des Profits einer Immobilie ist es erforderlich die Einnahmen, die generiert werden können langfristig zu erhöhen. Dafür kann es aus Eigentümersicht sinnvoll erscheinen die Bausubstanz eines Gebäudes verfallen zu lassen, um es dann entweder hochwertig zu sanieren und anschließend höhere Mieten zu verlangen oder abzureißen und einen profitablen Neubau zu realisieren (IP2-2023).

Gerechtfertigt wird das Unterlassen der erforderlichen Maßnahmen durch den Fachkräftemangel, die hohen Preise und später mit fehlender Wirtschaftlichkeit (IP2-2023).

„Eigentlich geht es immer um den Gewinn mit dem Grund und Boden, auf dem die Immobilien stehen. Das Gewinninteresse am Eigentum steht oft im Vordergrund.“ (IP2-2023)

Problematisch ist dieses Vorgehen, weil es einerseits bezahlbaren Wohnraum vernichtet und andererseits weil in diesem Zusammenhang oft unlautere Mittel zum Einsatz kommen, die den baulichen Verfall provozieren und beschleunigen (IP2-2023). Die Chance für eine Genehmigung von profitablen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen oder Abriss steigen, wenn der Zustand der Immobilie schlecht ist, weshalb keine Instandhaltungsmaßnahmen mehr durchgeführt werden (IP5-2023). Dieser Prozess ist jedoch schädlich für bestehende Mietverhältnisse, da die Häuser für die geplanten Maßnahmen im besten Fall leerstehen sollten (ebd.).

„Plötzlich werden Fenster offen gelassen, sodass es reinregnet.“ (IP2-2023)

„Die Häuser werden ausgeblutet, und dann entsteht manchmal auch noch Unbehagen, damit sich die Mieterinnen unwohl fühlen“. (IP5-2023)

Skrupellose Bewirtschaftungsstrategien

Einerseits ist durch die bessere Verwertbarkeit von Immobilien auf angespannten Wohnungsmärkten ein Rückgang von Problemimmobilien zu erwarten, da Sanierungen und Modernisierungen lohnenswert erscheinen (BBSR 2019: 18). Andererseits begünstigt die hohe Nachfrage auf diesen Wohnungsmärkten die Wiedervermietbarkeit von bislang nicht oder schlecht vermietbaren Objekten. Es kommt auf dem Hamburger Wohn- und Immobilienmarkt immer wieder vor, dass Immobilien vermietet werden, obwohl notwendige Reparaturen oder andere bauliche Maßnahmen noch ausstehen (IP1-2023). Die Mieten fallen zwar etwas geringer aus, allerdings sind die Mieter:innen dadurch auch weniger anspruchsvoll (ebd.).

„Bei hohen Preisen werden die Mieter schnell pingelig.“ (IP1-2023)

Solche profitorientierten Interessen wären auf diesem Wege auf einem weniger angespannten Wohnungsmarkt in der Form nicht durchsetzbar, weil die Wohnungen in einem schlechten Zustand nicht vermietbar wären (IP1-2023). Viele Wohnungssuchende können es sich aufgrund der gegenwärtigen Situation nicht erlauben hohe Ansprüche an ihre Wohnung zu stellen, da sie auch auf

eine geringe Miete angewiesen sind (IP1-2023). Laut IP1-2023 sind heruntergekommene Wohnungen in Hamburg deutlich günstiger als andere auf dem Markt, weshalb die Menschen dort seltener aufgrund dessen ausziehen.

Durch diese Art der profitorientierten Bewirtschaftungsstrategie, durch Eigentümer:innen ohne soziale Verantwortung, entstehen bewohnte Problemimmobilien, die vermietet aber nicht instandgehalten werden (BBSR 2019: 18; Heinrich 2019: 14). Betroffen von derartigen Vermietungspraktiken sind Menschen aus prekären Verhältnissen, wie bspw. Armutsmigranten oder Sozialhilfeempfänger, die oft schlecht ausgebildet sind (IP1-2023; BBSR 2019: 18). Diese Gruppen können sich oft aufgrund ihrer individuellen sozioökonomischen Situation meist nicht eigenständig auf dem Wohnungsmarkt versorgen und sind deshalb zwangsweise auf günstigen Wohnraum angewiesen (BBSR 2019: 18). Dies führt oft zu einer dem Mietpreinsniveau entsprechenden Wohnortwahl innerhalb der Städte (ebd.). Hinzu kommt, dass sich diese Gruppen oft in direkter Nähe zueinander niederlassen, damit sie ihr soziales und kulturelles Netzwerk nutzen können (ebd.: 18). Dieser Umstand spitzt sich auf angespannten Wohnungsmärkten zu (ebd.). Unter diesen Rahmenbedingungen haben sich in Großstädten spezifische Vermietungskonzepte etabliert, bei denen Wohnungen mit einer geringen Wohnqualität (siehe Punkt 2.2) an diese Menschen vermietet wird (IP3-2023; IP1-2023). Durch die gegenwärtige Marktsituation bleibt diesen oft keine andere Möglichkeit als in solche Wohnungen einzuziehen. Für die Eigentümer:innen ist das eine lukrative Möglichkeit, da sie Immobilien, die ansonsten ggf. nicht vermietbar wären, profitabel vermieten können (IP3-2023). Mieter:innen die über ausreichende Ressourcen verfügen ziehen weg, während die verbliebenen „hängen bleiben“ und sich an die Wohnsituation gewöhnen und den Willen verlieren etwas daran zu ändern (IP5-2023). Die Miete wird i. d. R. vom Amt direkt an den/die Vermieter:in bezahlt, weshalb die Mieter:innen keinen Bezug zur bezahlten Miete haben (IP1-2023). Das kann dazu führen, dass sie Schwierigkeiten haben, die Missstände ihrer Wohnsituation überhaupt wahrzunehmen bzw. etwas gegen diese zu tun, da bspw. eine Mietminderung nur unter Einbezug des Amtes möglich ist und keine direkter finanzieller Vorteil für die jeweiligen Mieter:innen entsteht (IP5-2023; IP1-2023).

„Es erscheint nicht sinnvoll, sich die Mühe zu machen und die Energie darauf zu verwenden, wenn man persönlich nichts davon hat“. (IP5-2023)

Viele Menschen aus dieser Bevölkerungsgruppen haben nicht das notwendige Know-how und wissen nicht welche Rechte und Handlungsmöglichkeiten sie haben oder an wen sie sich wenden können um sich gegen ihren/ihre Vermieter:in wehren können (IP1-2023; IP2-2023; IP3-2023; IP5-2023). Das gilt

insbesondere für Mieter:innen mit Migrationshintergrund, die kein gutes Deutsch sprechen und sich nicht in unserem Rechtssystem auskennen. Sie wissen oft nicht, welche Ansprüche sie an eine Wohnung haben dürfen (IP1-2023). Oft werden im Zusammenhang mit dieser Bewirtschaftungsstrategie gezielt Menschen ausgesucht, die eine Sprachbarriere haben und sich nicht im deutschen Rechtssystem auskennen (IP3-2023; IP5-2023).

Manche Eigentümer:innen treiben diese skrupellose Bewirtschaftungsstrategie auf die Spitze und vermieten ihre Immobilien an Armutsmigranten, die eine noch schlechtere Wohnperspektive haben als die oben genannte Gruppe. Dabei werden durch Mittelsmänner einzelne Betten oder Zimmer zu hohen Preisen an jene Menschen vermietet (BBSR 2019: 18–19). Die Marge pro Quadratmeter wird dabei extrem ausgereizt und ist äußerst lukrativ (IP3-2023). Durch die Überbelegung wird die Immobilie intensiv genutzt, wodurch sich der allgemeine Zustand schnell verschlechtert (BBSR 2019: 18 f.). Notwendige Investitionen in Instandhaltungsmaßnahmen werden nicht mehr getätigt (ebd.). Diese Art von Bewirtschaftungsstrategien führt zur Entstehung von Problemimmobilien (ebd.). Die schlechte Wohnqualität, die aus diesen Gegebenheiten resultieren können, sind nur ein weiteres Problem (Gesundheit, Bildung, Hilfe zum Lebensunterhalt usw.) dieser Bevölkerungsgruppen (ebd.).

„Miese Häuser werden oft von ärmeren Menschen bewohnt. Diese Menschen haben größere Schwierigkeiten, ihr Leben im Griff zu bekommen. Das bindet ihre ohnehin begrenzten Ressourcen. Also sind sie perfekte Opfer für solche Eigentümer:innen.“ (IP5-2023)

Mieter:innen die über das notwendige Know-how verfügen oder Hilfe in Anspruch nehmen, scheitern meistens trotzdem daran gegen den/die Eigentümer:in vorzugehen, da sie bspw. bei einer Klage keine Unterstützung vom Amt bekommen, sondern sich selbständig um Prozesskostenhilfe kümmern oder in Vorkasse gehen müssen (IP5-2023).

„Da ist natürlich eine hohe Hemmschwelle. Auch wenn man nicht zur ärmsten Bevölkerungsschicht zählt, überlegt man als Normalverdiener gut, ob man jetzt eine Klage mit erheblichen Kosten anstreben möchte“. (IP5-2023)

Wenn das Ziel ist, aus der Problemimmobilie herauszukommen, erträgt man den Zustand der Immobilie und arbeitet sich an diesem ab, bis man etwas Neues gefunden hat (IP5-2023). Die Mieter:innen haben jedoch oft nicht die Möglichkeit einfach umzuziehen, da es einerseits schwer ist eine neue Wohnung zu finden, die zu den Konditionen des Amtes anmietbar ist und andererseits, weil hierzu allgemein die Zustimmung des Amtes erforderlich ist (IP1-2023). Für die Eigentümer:innen mit derartigen

Bewirtschaftungsstrategien bleibt ihr Handeln damit also sowohl rechtlich als auch wirtschaftlich ohne Konsequenzen (IP1-2023).

Spekulative Bewirtschaftungsstrategien

Spekulative Bewirtschaftungsstrategien unterscheiden sich grundsätzlich von den Bewirtschaftungsstrategien von traditionellen Bestandshalter:innen (BBSR 2019: 18 f.). Diese Art von Geschäftsmodell orientiert sich ausschließlich an der Eigenkapitalverzinsung und dem Profit durch die Immobilie und ist deshalb vor allem bei Institutionellen Immobilieninvestoren wie spekulierenden Gesellschaften und Immobilienfonds zu finden (ebd.; Syska/Sandscheiper 2014: 9). Ein persönliches und langfristiges Interesse an der Immobilie oder dem Standort gibt es nicht, weshalb die Immobilienkäufe über hohe Fremdkapitalquoten realisiert werden (BBSR 2019: 18 f.; Syska/Sandscheiper 2014: 8). Dafür ist es notwendig die Immobilie bis an die maximale Beleihgrenze als Kreditsicherheit heranzuziehen, wodurch der Entwicklungsspielraum, sofern dieser überhaupt relevant ist (BBSR 2019: 18 f.), eingeschränkt ist. Außerdem birgt diese Art der Bewirtschaftung Zinsrisiken und die Gefahr durch fehlerhafte Prognosen und Annahmen eine wirtschaftliche Leistungsunfähigkeit hervorzurufen (ebd.). Die Eigentümer:innen dieser Immobilien nehmen im Zuge dessen typischerweise eine starke Abnutzung der Immobilien in Kauf, was die Entwicklung einer Problemimmobilie stark begünstigt (ebd.). Aus dieser Bewirtschaftungsform können sich erhebliche Risiken für die Entwicklung eines Quartiers ergeben, die die Entstehung von Problemimmobilien zur Folge haben kann (Syska/Sandscheiper 2014: 8).

Infobox 3: Zwangsversteigerung

Es gibt Fälle bei denen im Rahmen von Zwangsversteigerungsmaßnahmen gezielt Problemimmobilien erworben wurden, die eine kurzfristige Gewinnmitnahme durch hohe Mieten und skrupellose Bewirtschaftungsstrategien ermöglichen (BBSR 2019: 20). Der Meistbietende erhält den Zuschlag und muss zehn Prozent des Verkehrswerts bezahlen, den restlichen Betrag erst ca. acht Wochen später (AG Hamburg 2022: 2). Die Immobilie kann jedoch direkt genutzt und vermietet werden (ebd.: 1). Es gibt Fälle, in denen sich die Eigentümer:innen diese Zwischenzeit zu Nutze machen und diese maximal gewinnbringend vermieten und im Zuge dessen überbelegen (BBSR 2019: 20). Eine Instandsetzung findet bis zur Fälligkeit des Restbetrages nicht statt (sofern überhaupt gezahlt wird). Die Immobilie wird in der Konsequenz nach kurzer Zeit wieder zwangsversteigert (ebd.).

2.4.2.4 VERNACHLÄSSIGUNG MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Die Unterlassung von Investitionen in die Immobilien durch die Eigentümer:innen ist die Grundlage für die Entwicklung von Problemimmobilien mit baulichen Problemen (IP5-2023; Schäfer 2009: 3 ff.). BLANKE/KLARHÖFER haben in einer Befragung mit privaten Modernisierern nach ihren Motiven für Investitionen in ihre Immobilien befragt (siehe Abb. 9) (Blanke/Klarhöfer 2022: 91).

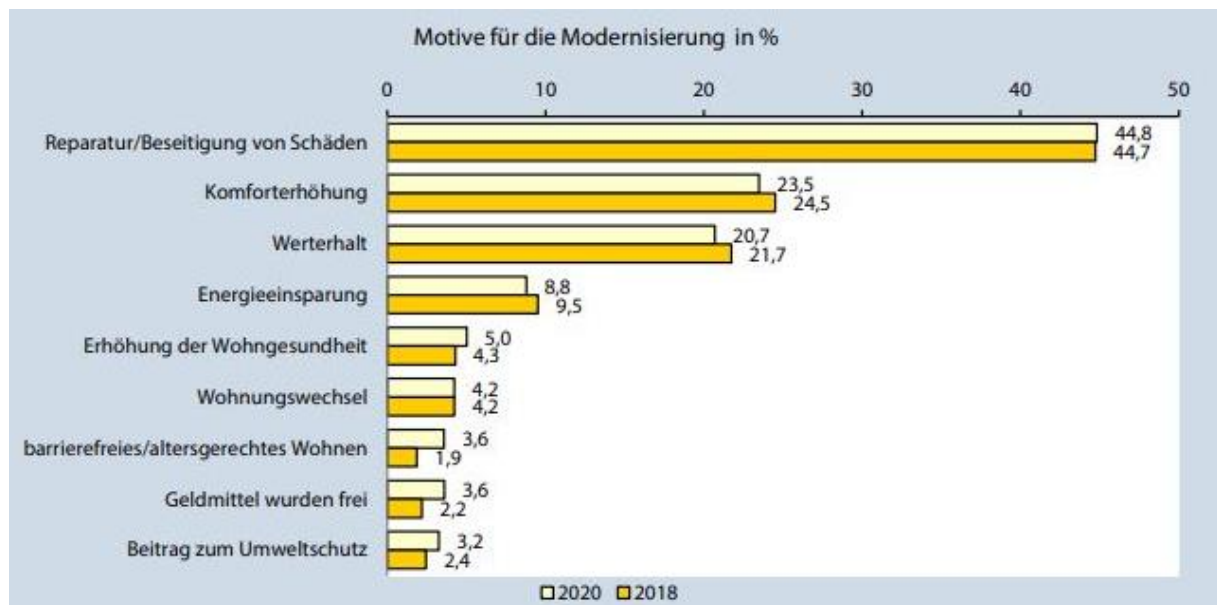


Abb. 9: Motive für Investitionen und Modernisierungen, Blanke/Klarhöfer 2022: 91

Im Ergebnis zeigt sich, dass primär gewinnbringende Motivlagen zu entsprechenden Maßnahmen führen. Die Reparatur und Beseitigung von Schäden, Komforterhöhung und der Werterhalt haben den Effekt, dass die Miete mindestens marktüblich ansteigen kann. Motive, die hingegen die Wohnqualität- und -zufriedenheit erhöhen, ohne einen direkten Einfluss auf die potenzielle Miete haben, können weniger zu Investitionen in die eigene Immobilie führen.

Insbesondere im Herbst und Winter verschlechtert sich aufgrund der Witterungsverhältnisse die bauliche Substanz (IP3-2023). Am häufigsten treten in diesem Zusammenhang Feuchtigkeitsschäden auf, die zu Schimmelbildung führen und die Gesundheit beeinträchtigen können (IP1-2023). Insbesondere schlecht isolierte Gebäude (häufig aus den 50er und 60er Jahren) sind gefährdet für diese Schäden, da die Oberflächentemperatur auf der Innenseite der Außenwände maximal fünf bis sieben Grad weniger als die Raumtemperatur beträgt (IP5-2023). Dadurch entsteht bei erhöhter Luftfeuchtigkeit Tauwasser und dadurch Schimmel. (ebd.). Das Risiko lässt sich nur durch eine moderne Gebäudedämmung minimieren (ebd.).

„Wenn es von außen erkennbar ist, ist es meist schon zu spät“ (IP2-2023)

Wenn der bauliche Zustand einer Immobilie so schlecht ist, dass die Verwaltung den/die Eigentümer:in auffordert Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, gibt es mehrere Möglichkeiten den Prozess in die Länge zu ziehen (siehe Punkt 2.4.1.3). Laut IP3-2023 kommt es dabei vor, dass Bauanträge eingereicht werden, um die Kooperationsbereitschaft zu signalisieren, die anschließend durch das späte Nachreichen erforderlicher Dokumente in ihrer Bearbeitung verzögert werden (IP3-2023). Durch das laufende Verfahren ist es der Verwaltung nur schwer möglich, weitere Anforderungen an den/die Eigentümer:in zu stellen und weitere Handlungsmöglichkeiten auszuschöpfen (ebd.).

„Nach meiner Ansicht ist das ein Kampf mit ungleichen Waffen.“ (IP3-2023)

Durch häufige Scheinkooperation (siehe Punkt 2.4.1.3) wird bei der Verwaltung immer wieder der Eindruck erweckt, dass der/die Eigentümer:in grundsätzlich handlungswillig ist und die entsprechenden Maßnahmen durchführen möchte (IP1-2023). Zusätzlich hat der/die Eigentümer:in die Möglichkeit günstige Reparaturen und Maßnahmen durchzuführen (ebd.). Diese sind allerdings meist nicht hochwertig und dienen lediglich der Schadensbegrenzung (ebd.). Allgemein ist es langfristig nicht wirtschaftlich an der Instandsetzung zu sparen, da die Probleme nach einer provisorischen Reparatur oder Instandsetzung in kürzester Zeit wieder auftreten und ihre Beseitigung nun insgesamt teurer sein kann als eine einmalige ordnungsgemäße und hochwertige Instandsetzung (ebd.).

Mit der Einführung des GEG und der Ankündigung, im Jahr 2025 den Standard für Bestandsgebäude festzulegen, wurden viele Eigentümer:innen verunsichert (IP5-2023). Sollte 2025 neue energetische Anforderungen festgelegt werden, müsste der Großteil der Bestandsimmobilien saniert werden, was die Eigentümer:innen vor massive finanzielle Herausforderungen stellt. Diese Bedenken führen aktuell zu einem Stillstand von diversen Maßnahmen (ebd.). IP5-2023 sagt, dass bis 2025 im Bestand wenig passieren wird, da zu große Unsicherheit herrscht (ebd.). Dieser Stillstand kann zur Entwicklung von Problemimmobilien führen. Es sollte im Interesse des Eigentümers sein, seine Immobilie nicht zur Problemimmobilie verkommen zu lassen, da dies auf langfristige Sicht unwirtschaftlich ist (IP1-2023).

„Die Grundhypothese des rational egoistischen Menschen ist bei diesen Menschen außer Kraft gesetzt. Das ist irrational, da sie sich eigentlich selbst damit schaden.“ (IP1-2023)

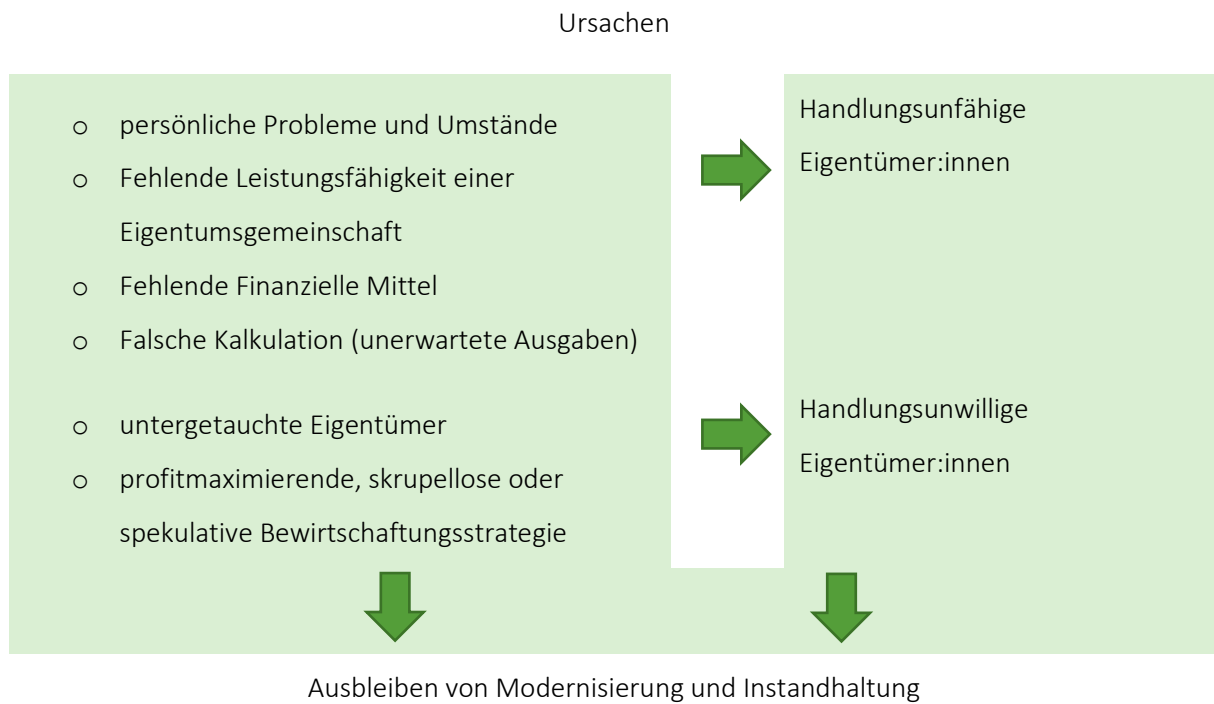
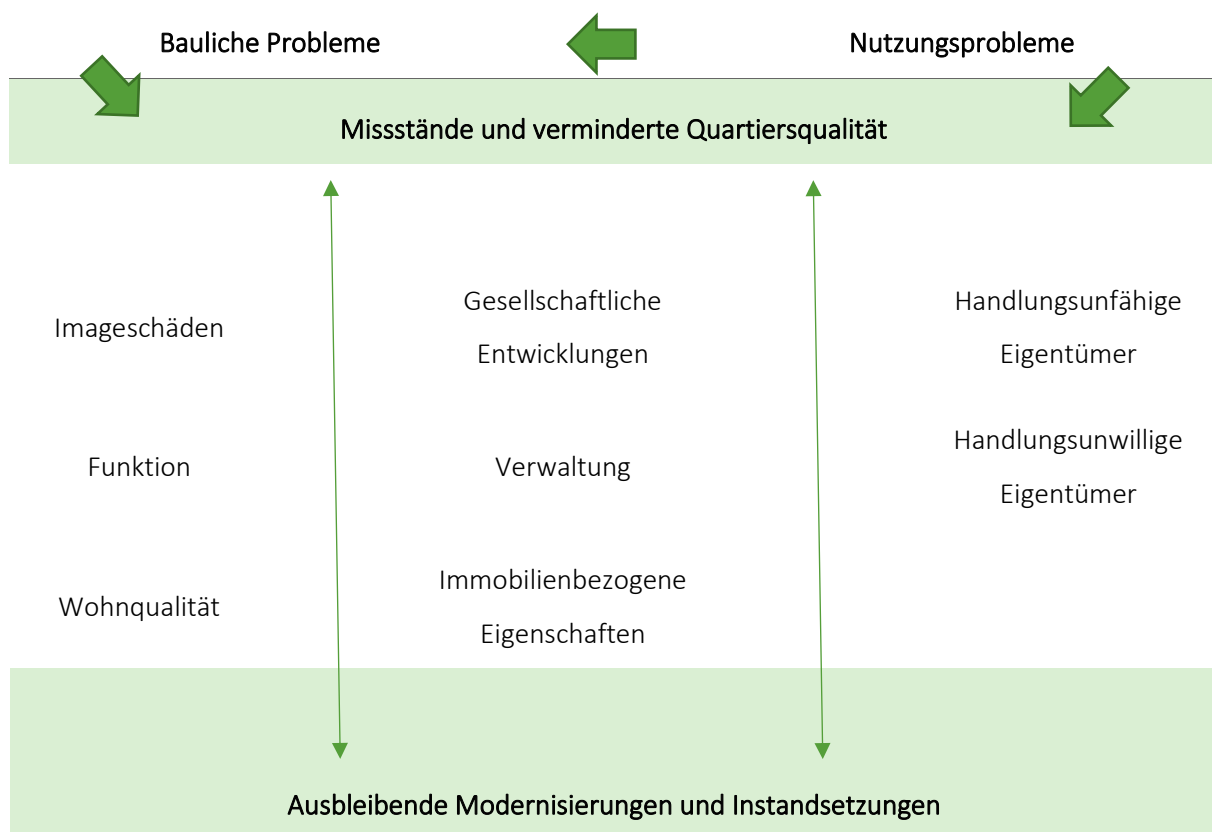
2.4.2.5 ZUSAMMENFASSUNG DER URSACHEN

Abb. 10: Ursache für die Entwicklung von Problemimmobilien, eigene Darstellung

2.5 ZUSAMMENFASSUNG RUNDLAGEN

Die Ursachen für die Entstehung von Problemimmobilien sind vielschichtig, ursächlich miteinander verwachsen und nicht klar abgrenzbar voneinander zu trennen, da die individuellen Fallkonstellationen meist eine Kombination aus mehreren begünstigenden Faktoren aufweisen (IP3-2023). Zentrale Ursache für das Entstehen von Problemimmobilien dürften aber fehlende Investitionen durch den/die Eigentümer:in sein.



3. Kapitel

FALLBEISPIELE

Wie bereits aus den Grundlagen hervorgeht, treten Problemimmobilien in unterschiedlichen Konstellationen und Problemlagen auf. In den Interviews mit den Akteuren wurde deutlich, dass Problemimmobilien in Hamburg zwar Einzelfälle sind, jedoch keineswegs selten auftreten. In den Interviews wurden 16 Problemimmobilien in Hamburg konkret benannt (siehe Anhang), wovon sich die meisten im Bezirk Eimsbüttel befinden, da die meisten Interviewpartner:innen einen starken Bezug zu diesem Bezirk haben.

Um zu verdeutlichen, wie eine Problemimmobilie in der Praxis aussieht und sich darstellt, werden nachfolgend zwei Fallbeispiele konkreter vorgestellt. Der Fall der sog. Villa Lupi, die im Heußweg 40 liegt, und der Fall Grindelallee 80 erfüllen die erforderlichen Kriterien und wurden als geeignete Fallbeispiele für diese Arbeit festgelegt. Sie bringen zusätzlich fallspezifische Besonderheiten mit.

3.1 FALLBEISPIEL 1: VILLA LUPI

Standort

Die Villa Lupi befindet sich im Heußweg 40 im Hamburger Stadtteil Eimsbüttel, der sich im gleichnamigen Bezirk befindet. Der Stadtteil ist bekannt für seine lebendige Atmosphäre mit seinem vielfältiges Angebot an Cafés, Restaurants und Geschäften (hamburg.de 2023). Der Stadtteil ist durch eine Mischung aus historischer und moderner Architektur geprägt und

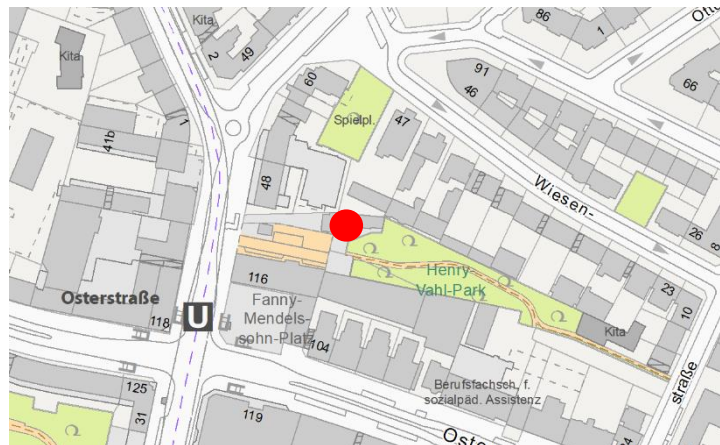


Abb. 11: Verortung Heußweg 40, Geoportal-Hamburg

ist bei Familien, jungen Berufstätigen sowie Studenten äußerst beliebt (ebd.). Das sozioökonomische Umfeld in Eimsbüttel kann als gehoben beschrieben werden (Maaß/Huang 2023). Der Stadtteil bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Grünflächen und einer guten Infrastruktur (hamburg.de 2023). Im direkten Umfeld der Villa Lupi befinden sich die U-Bahn-Station Osterstraße sowie mehrere Buslinien, die dort verkehren.

Das Grundstück, auf dem die Villa Lupi steht, liegt in einer ruhigen Seitenstraße, die in den Henry-Vahl-Park übergeht (siehe Abb. 11.) Dadurch ist sie in der öffentlichen Wahrnehmung nicht besonders präsent (IP3-2023). Der angrenzende Park, der in der Nachbarschaft vielmehr als ein Grünstreifen

wahrgenommen wird, fällt durch eine Alkohol- und Drogenszene auf, die für den Stadtteil ungewöhnlich ist (IP2-2023; WG-Gesucht.de o. J.).

„An sich ist die Villa von der Lage her ein Kleinod“ Tauer 2022b

Die Nachbarschaft der Villa Lupi kennzeichnet sich durch einen Mix zwischen Mietwohnungen und selbstgenutzten Eigentumswohnungen, jedoch fehlen größeren Bestände von sozialem Wohnungsbau (bspw. der SAGA Unternehmensgruppe) (IP2-2023). Dort handelt es sich um eine aufmerksame Wohngegend mit vielen älteren Menschen mit älterem Mietvertrag, die sich um eine gute Nachbarschaft bemühen (ebd.). Eimsbüttel ist allgemein als ein Bezirk mit viel Aktivismus bekannt, der sich auch in der Wohngegend der Villa Lupi wiederfindet und sich u. a. mit dem direkten Wohnumfeld befasst (ebd.).

„Es ist nicht der schönste Ort, aber die Zustände des Grundstücks sind in dieser Gegend auffällig.“ (IP2-2023)

Geschichte der Immobilie

Auf dem Grundstück auf dem die Villa Lupi heute steht, befand sich ab 1881 der Straßenbahnbetriebshof Heußweg mit einem Stall für 28 Zugpferde (Tauer 2022a; SPD Fraktion Eimsbüttel 2023b). Etwa zehn Jahre später folgte die Errichtung von Gleisen und einer Wagenhalle (Tauer 2022a). In den 1920er Jahren verlor der Straßenbahnbetriebshof seine Funktion und das Gebäude ging in städtischen Besitz über (ebd.; SPD Fraktion Eimsbüttel 2023b). Es folgten unterschiedliche Nutzungen auf dem Grundstück, u. a. durch die Möbelspedition Carl Luppy (Branchenbuch o. J.). Diese war mutmaßlich Namensgeber der Villa Lupi. 1981 mietete Michael Fessel die Villa Lupi als „selbstverwaltetes Kultur- und Lebensprojekt“ (Tauer 2022a; Josch 1996). Das Objekt wurde der „VILLA LUPI Kunstforum GmbH“ (ViLuK GmbH) zum 04. Juni 1998 durch Erbbaurecht mit Laufzeit bis zum 31. Juli 2032 zur Verfügung gestellt (SPD Fraktion Eimsbüttel).



Abb. 12: Villa Lupi im Jahr 2023, Tauer 2023f

Im Falle einer vertragswidrigen Nutzung des Grundstücks sieht der Erbbaurechtsvertrag eine Vertragsstrafe und unter bestimmten Bedingungen, etwa dem pflichtwidrigen Unterlassen von bestimmten Instandhaltungen oder bei Zwangsversteigerung, einen sog. Heimfallanspruch vor

(Schütt/Gottlieb/Altner 2023). Das Heimfallrecht bezeichnet in diesem Fall den Rückfall der Nutzungsrechte auf den/die Grundstückseigentümer:in, also die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) (Meckel 2018).

Im Zuge des Erbbaurechtsvertrages wurde festgelegt, dass das Objekt primär für kulturelle Zwecke genutzt werden soll (IP4-2023; IP3-2023). Diese beinhaltet die Nutzung als Atelier, Werkstatt oder Veranstaltungsstätte. Ein kleinerer Teil darf auch als Wohnung genutzt werden (Tauer 2022b). Im Erbbaurechtsvertrag wurde als Verwendungszweck „Atelier, Werkstatt, Wohnung und kulturelles Veranstaltungszentrum“ angegeben, wobei die gewerbliche Nutzung überwiegen soll (SPD Fraktion Eimsbüttel 2023a). Der Umfang kultureller Aktivitäten ist hingegen nicht festgelegt“ (ebd.). Eine gewinnorientierte Nutzung wie Gastronomie oder primäre Wohnnutzung wurden damit aber eigentlich ausgeschlossen (IP4-2023).

Nutzung

Es ist nicht öffentlich bekannt, ab wann die Immobilie entgegen der vorgesehenen Nutzung nicht mehr für kulturelle, sondern primär für Wohnzwecke verwendet wurde (IP4-2023; IP2-2023; IP3-2023; Tauer 2022b; SPD Fraktion Eimsbüttel 2023a). Anhand von Anzeigen aus dem Jahr 2015 auf der Online-Plattform „WG-gesucht“ lässt sich belegen, dass dort zeitweise mindestens sechs Personen in Form einer Wohngemeinschaft gewohnt haben (Tongers 2020; WG-Gesucht.de o. J.). Laut IP4-2023 waren die Mietpreise „sehr hoch“ (IP4-2023). Die Wohnnutzung wurde im Rahmen einer Anfrage der SPD im Jahr 2016 von der Verwaltung bestätigt (SPD Fraktion Eimsbüttel). Der seinerzeit mit der Verwaltung des Objekts beauftragte Dienstleister kontaktierte den Nutzer, um „eine vertragskonforme Nutzung sicherzustellen.“ (ebd.)

Im Jahr 2020 wurde ein Mietvertrag für eine gewerblich-kulturelle Nutzung mit einem Betreiber abgeschlossen (Tauer 2022a). Hierbei handelt es sich mutmaßlich um Asia Quick (IP4-2023). Einige Gebäudeteile sollen nach dem Nutzungskonzept als Galerie für Ausstellungen genutzt werden (SPD Fraktion Eimsbüttel 2023a). Durch ein gastronomisches Angebot sollen z.B. Kunstausstellungen ausgerichtet werden (ebd.).

Der Erbbaurechtsvertrag lässt die Nutzung nach dem vorgelegten Betriebskonzept nicht zu (Tauer 2022a). Im Jahr 2021 erfolgte eine Bauvoranfrage des Mieters für eine Nutzungsänderung zum „Café + Bistro Villa Lupi“, die abgelehnt wurde. Daraufhin hätte der Erbbaurechtsvertrag durch die FHH eigentlich aufgelöst werden können (ebd.). Es folgte ein Rechtsstreit zwischen Erbbaurechtnnehmerin und dem Mieter (siehe Punkt Rechtsstreit) (ebd.). Anschließend wurde das Objekt im Internet zur Vermietung angeboten, woraufhin unterschiedliche Künstler:innen und Kulturinstitutionen, u. a. eine

private Musikschule, Interesse an den Räumlichkeiten bekundeten – dies blieb augenscheinlich ohne Ergebnis und die Villa stand weiter leer (SPD Fraktion Eimsbüttel 2023a).

Seit 2021 gibt es wieder diverse Hinweise auf eine weitere Wohnnutzung in der Villa Lupi (Tauer 2022b; IP4-2023). Christiane Tauer titelte dazu 2023 in den Eimsbütteler Nachrichten: „die Villa Lupi und ihre rätselhaften Bewohner“ (Tauer 2023b). Nachbarn beobachteten wie die Fenster verhangen wurden und zwischenzeitlich schätzungsweise 90 Mieter dort wohnten (Tauer 2022b; IP4-2023). Dabei handelte es sich mutmaßlich um osteuropäische Männer, die aus prekären Verhältnissen stammen und auf verschiedenen Baustellen in Hamburg arbeiten (Tauer 2022b; IP4-2023; Ulrich 2022). Es dürfte sich um eine bettenweise Vermietung handeln – ähnlich wie in einem Schlafsaal mit Etagenbetten in einem Hostel (IP3-2023; Tauer 2023b, 2022c). Diese potenziell enorm gewinnbringende Nutzung (Tauer 2023b) ist aber nicht mit den geschlossenen Vertragskonditionen des Erbbaurechtsvertrages vereinbar (Ulrich 2022).

Im September und Oktober 2023 wurden noch Menschen in der Villa Lupi gesehen (IP4-2023). Eine gegenwärtige Wohnnutzung ist hochwahrscheinlich (ebd.; IP2-2023; IP3-2023; IP1-2023). Wer genau die Immobilie nutzt oder Dritten überlässt ist unklar und konnte auch gerichtlich nicht geklärt werden (siehe Punkt rechtliche Aspekte) (Tauer 2023f). Im Verdacht stehen aber Herr Haase als Erbbaurechtnnehmer und der mutmaßliche Mieter Asia Quick (IP4-2023). Nach vermutlich unzutreffenden Angaben der Verwaltung steht die Villa Lupi gegenwärtig leer (IP2-2023; SPD Fraktion Eimsbüttel 2023a).

Baulicher Zustand

Die Villa Lupi befindet sich seit Jahren in einem schlechten baulichen Zustand und ist sehr abgenutzt (SPD Fraktion Eimsbüttel 2023b; IP4-2023). Eine Nachbarin berichtet von herabfallenden Gebäudeteilen (Tauer 2022b). Es wurden zwar unregelmäßig Schönheitsreparaturen durchgeführt, jedoch keine richtigen Instandsetzungsmaßnahmen (IP4-2023). Das Gebäude wurde bspw. von außen gestrichen (ebd.).

Von außen ist der miserable Zustand der Bausubstanz für Laien auf den ersten Blick nicht ersichtlich, einzig die teilweise abgerissene Regenrinne ist von außen zu erkennen (IP4-2023). Die Außenanlagen des Grundstücks wurden im Zuge der Wohnnutzung zunehmend vermüllt (siehe unten), wodurch der Eindruck der Verwahrlosung der Immobilie verstärkt wurde (SPD Fraktion Eimsbüttel 2023b). Neben Schmierereien und Graffitis wurde der Schaukasten am Eingang eingeschlagen (IP4-2023). Auch das Aushängeschild „Villa Lupi – Forum für Kunst“ über dem Schaukasten wurde vor einigen Monaten zerstört (Tauer 2023g). Das Grundstück war in der Vergangenheit von Sträuchern relativ zugewuchert.

Inzwischen wurde dies durch Gartenarbeiten zurückgeschnitten (IP4-2023).

Durch das marode Dämmmaterial der Fassade dringt seit Jahren Wasser zwischen Mauer und Dämmung ein (ebd.). Irgendwann führte das zu stehender Feuchtigkeit und feuchter Bausubstanz (ebd.). Beim Betreten der Immobilie nimmt man einen „muffigen“ Geruch wahr, sagt IP4-2023, der die Immobilie mit einem Gutachter im Jahr 2020 betreten hat.

„Er ging mit seinem Feuchtigkeitsmessgerät durch und stellte fest, dass die Feuchtigkeit extrem hoch war. Teilweise zeigte das Gerät tilt an, sodass die Feuchtigkeit nicht mehr genau beziffert werden konnte“ (IP4-2023).

Die Kosten der Sanierung der massiven Feuchtigkeitsschäden wurde von einem Experten im Jahr 2020 auf 800.000 bis 1.000.000 Euro geschätzt (IP4-2023). Angesichts der Preisentwicklungen in der Baubranche dürften die Kosten aktuell noch höher liegen (siehe Punkt 2.4.1.1) (ebd.).

Im Objekt gibt es ein klappriges Treppenhaus, welches das Erdgeschoss mit dem ersten und zweiten Obergeschoss verbindet (IP4-2023). In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen, die prinzipiell bewohnbar wären (ebd.). Im Erdgeschoss befinden sich zwei größere Räume, nach hinten raus gibt es einen Saal und Sanitäreinrichtungen (ebd.).

Rechtliche Aspekte

Die Eigentumsverhältnisse werden durch das Erbbaurecht verkompliziert (IP3-2023). Das Grundstück gehört zum allgemeinen Grundvermögen der Stadt Hamburg (Tauer 2022a). Das Gebäude befindet sich jedoch im Rahmen eines Erbbaurechts im privaten Eigentum der ViLuK GmbH (Schütt/Gottlieb/Altner 2023). Sie wurde am 23.12.2012 in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg eingetragen und wird mit Sitz am Heußweg 40, 20255 Hamburg unter der Handelsregister-Nummer HRB 125323 geführt. Aus dem Handelsregister gehen Herr Matthias und Frau Angelika Haase als Gesellschafter hervor. Herr Matthias Haase ist außerdem einzelvertretungsberechtigter und vom Selbstkontrahierungsverbot aus § 181 BGB befreiter Geschäftsführer, und somit primärer/primäre Ansprechpartner:in und Adressat:in der Verwaltung. Eingetragener Unternehmenszweck ist nach dem online Handelsregister neben der Verwaltung des eigenen Vermögens auch die Erstellung eines Kunstforums und einer Kindertagesstätte in Hamburg-Eimsbüttel (Online Handelsregister 2024).

Rechtsstreit Mieter und Erbbaurechtnnehmerin

Die Erbbaurechtnnehmerin und der Mieter traten 2021 in den Rechtsstreit, nachdem der Mieter die Mietzahlungen mit Verweis auf das nicht genehmigte Betreiberkonzept einbehalten hatte (Tauer

2022a). Der Mieter war der Auffassung, dass der Mietvertrag dadurch aufgelöst werden müsste, und verweigerte die Mietzahlungen (Tauer 2023f). Die Erbbauchrechtnehmerin klagte daraufhin auf Zahlung der ausgebliebenen Miete (ebd.). Die Klage wurde abgewiesen, weil der Erbbaurechtsvertrag einen Gastronomiebetrieb dieser Art sowieso von Anfang an ausgeschlossen hatte und eine Verfestigung der baulichen Nutzung vor dem Hintergrund der zukünftigen Grundstücksverwendung schädliche Auswirkungen auf die angrenzende Parkanlage hätte (ebd.).

Auswirkungen

Die Auswirkungen der Villa Lupi auf das lokale Umfeld sind für die Nachbarn deutlich spürbar. Insbesondere durch die nicht genehmigte Wohnnutzung entstehen diverse Beeinträchtigungen. Die Bewohner:innen fallen in der Nachbarschaft durch Lärm, der manchmal bis spät in die Nacht anhält, und die Ansammlung von Müll negativ auf (Tauer 2022b; IP4-2023; Bezirksversammlung Eimsbüttel 2022). Letzteres hat in der Vergangenheit dafür gesorgt, dass sich Ratten in den umliegenden Gärten und dem angrenzenden Park rasch vermehrten und zu einem Problem wurden (Tauer 2022b). Einige Nachbarinnen berichten davon sich aufgrund der Vielzahl an männlichen Bewohnern unwohl zu fühlen (IP4-2023). Im leerstehenden Zustand (vor 2021) hatte die Villa Lupi hingegen keine erkennbaren Auswirkungen auf die Nachbarschaft (ebd.).

Planungen und Zukunftsaussichten

Im Frühjahr 2023 präsentierten das Kreativhaus und der Osterstraßen e. V. ein Initiativkonzept für die Umgestaltung der Villa Lupi. Danach soll das Kreativhaus dort einziehen, das aktuell in der Telemannstraße sitzt. Sollte das Erbbaurecht zurückgenommen werden, muss mit der Stadt über die weitere Nutzung verhandelt werden (Tauer 2023a). Die Idee wurde erstmalig im Jahr 2020 vorgestellt (ebd.). Im Zusammenhang mit einem Projekt wurden Räumlichkeiten gesucht und in diesem Zuge die Villa Lupi entdeckt (IP4-2023). Es wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten geplant, um Büros, Wohnräume, kreative Räume, einen Coworking-Space und vieles mehr zu vereinen (ebd.). Ein beauftragter Gutachter brachte jedoch die ernüchternde Nachricht, dass die Feuchtigkeitsschäden im Haus enorm waren (ebd.). Trotz fehlender Wirtschaftlichkeit waren die Initiatoren bereit das Haus zu sanieren (ebd.). Das Projekt scheiterte aber an unterschiedlichen Vorstellungen zur Miethöhe zwischen Herrn Haase einerseits und den Initiatoren andererseits (IP4-2023). Außerdem wurde durch die Stadt eine für das Projekt notwendige Verlängerung des Erbbaurechts abgelehnt, da man mit dem Erbbaurechtnehmer unzufrieden war (IP4-2023; SPD Fraktion Eimsbüttel).

„Wir wollten es wirklich machen. [...] Kurz gesagt: Es hat nicht funktioniert, weil Herr Haase nicht bereit war, etwas zu unternehmen“ (IP4-2023)

Mit dem Auslaufen des Erbbaurechts soll die Villa Lupi abgebrochen und das Grundstück dem Park zugeschlagen werden (Tauer 2022b). Für die Verwaltung kommt eine Verlängerung des Erbbaurechts nicht in Frage (SPD Fraktion Eimsbüttel 2023a). Der Abriss ist weiterhin beabsichtigt (Tauer 2023g). Anfang 2023 hat der Erbbaurechtsnehmer Gespräche zur Zurücknahme des Erbbaurechts geführt, was einen vollständigen Übergang der Nutzungsrechte bedeuten (Tauer 2023f). Für die Beendigung des Erbbaurechts ist ein Aufhebungsvertrag erforderlich, da der Vertrag die Möglichkeit zur Auflösung i. d. R. nicht beinhaltet (ebd.). Unter bestimmten Umständen kann auch ein Heimfallanspruch ausgelöst werden (siehe oben).

Im Frühjahr 2023 erklärt eine Sprecherin der Finanzbehörde den Eimsbütteler Nachrichten, dass der Erbbaurechtsnehmer nicht weiter auf die Stadt zugekommen sei (Tauer 2023g). Im Zuge dessen engagierte sich die SPD-Fraktion Eimsbüttel, im Falle der Erbbaurechtsrücknahme, von einem Abbruch abzusehen und eine langfristige kulturelle Nutzung in der Villa Lupi zu realisieren (ebd.; Schütt/Gottlieb/Altner 2023). Auch die Fraktion der Grünen in Eimsbüttel beschäftigt sich mit der Zukunftsfrage der Villa Lupi

„Soll es dem Park zugeschlagen werden oder im Bebauungsplan (B-Plan) erhalten bleiben? Mit dieser Frage haben wir uns auseinandergesetzt und müssen uns fragen, ab wann es wirtschaftlich ist oder ob man mehr Grünfläche schaffen will.“ (IP3-2023)

Fest steht aber das sich mit dem laufenden Erbbaurecht keine Verwendungszwecke für die Immobilie finden lassen (IP4-2023). Auch eine kulturelle oder künstlerische Nutzung wäre nur im Zuge von Sanierungsarbeiten oder einem Abriss und Neubau möglich (ebd.). Diese Vorhaben könnten mit einer Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags verknüpft werden (ebd.).

3.1.1 BEWERTUNG DER SITUATION

Bei der Villa Lupi ist das Problem, dass die Stadt es versäumt hat, einen „richtigen“ Vertrag aufzusetzen (IP1-2023). IP1-2023 kritisiert dabei insbesondere, dass der Erbbaurechtsvertrag keine klaren Regelungen für eine Weitervermietung an Dritte vorsieht (ebd.). Außerdem besteht die Vermutung, dass die Stadt bei vorzeitigem Beenden des Erbbaurechts eine Entschädigung an die ViLuK GmbH zahlen müsste und die diese deshalb das Erbbaurecht regulär auslaufen lassen möchte (IP4-2023).

Hinsichtlich der unerlaubten Wohnnutzung scheint die Verwaltung sich ihrer Verantwortung zu

entziehen, und greift nicht ein (IP4-2023; IP2-2023). IP4-2023 geht davon aus, dass die Verwaltung den Aufwand einer ordnungsgemäßen Bearbeitung des Falles scheut, und die Situation angesichts des in absehbarer Zeit auslaufenden Erbbaurechts nicht als dramatisch genug einschätzt (IP4-2023). Man sitze die Situation einfach aus, denn die verbleibenden Jahre sind aus Verwaltungssicht ein „Augenblick“ (ebd.).

Es scheint, als würde sich niemand für die Villa Lupi verantwortlich fühlen: Erbbaurechtnnehmerin und Mieter bestreiten die Villa zu nutzen oder weiterzuvermieten, und übernehmen auch keine Verantwortung dafür (Tauer 2022a). Die Polizei greift wird nach Ansicht der Anwohner auch nicht hinreichend tätig (IP4-2023). Der LIG, das Bezirksamt Eimsbüttel und die Erbbaurechtnnehmerin schieben die Zuständigkeit hin und her (ebd.; Tauer 2023g).

„Was Miet- oder Belegungsverhältnisse von Wohnraum angehe, seien sie
aber nicht zuständig, sondern das Bezirksamt. Das Bezirksamt Eimsbüttel
wiederum verweist auf Nachfrage an den Landesbetrieb
Immobilienmanagement und Grundvermögen“ (Tauer 2023b)

Die Folge der komplexen Situation im Zusammenhang mit der Villa Lupi ist letzten Endes ein Zuständigkeitsvakuum (Tauer 2023g).

Leidtragende sind die Nachbarn die vergeblich versuchen mit der Erbbaurechtnnehmerin Kontakt aufzunehmen (Tauer 2022b). Eine Nachbarin bleibt hartnäckig und meldet die Probleme mit der Villa Lupi an die jeweils zuständigen Ämter: Die Ruhestörung bei der Polizei, das Rattenproblem bei der Schädlingsbekämpfungsstelle, die Probleme mit der unsachgemäßen Müllentsorgung dem Bezirksamt Eimsbüttel, die Gefahr durch herabfallende Gebäudeteile bei der Feuerwehr, und die unerlaubte Wohnnutzung in Kombination mit der illegalen Bettenvermietung dem LIG (ebd.). Die Beschwerden erreichten auch die SPD-Fraktion in Eimsbüttel, die durch unterschiedliche Anträge immer wieder Forderungen stellt und Maßnahmen initiiert (IP2-2023).

Der Geschäftsführer der ViLuK GmbH kommuniziert seit geraumer Zeit nur über seinen Anwalt Joachim Kloos (Tauer 2022a, 2023f). Er sagte den Eimsbütteler Nachrichten, dass er „alles andere als glücklich über die Situation ist. Sowohl bezogen auf die Probleme mit der Nachbarschaft, als auch die nicht-kulturelle Nutzung des Hauses“ (Tauer 2022a). Dem steht aber entgegen, dass Ansätze zur Verbesserung der Situation regelmäßig an der Verweigerungshaltung der ViLUK GmbH gescheitert sind, etwa weil die Erbbaurechtnnehmerin keinen Kontakt mehr zur Verwaltung aufgenommen hat (Tauer 2023g). Es liegt nahe, dass ein Fall der Scheinkooperation vorliegt. Aus Sicht von IP4-2023 gibt es aus diplomatischer Sicht kein erkennbares Motiv für dieses Verhalten, da eine Verwendung der Immobilie

für die Restlaufzeit des Erbbaurechts unwirtschaftlich erscheint (IP4-2023). Es lässt sich nur mutmaßen, dass darauf spekuliert wurde, dass das Grundstück dem Nachbargrundstück, auf dem sich der Penny-Markt befindet, zugeschlagen wird (ebd.). Dieses ist zufälligerweise im Eigentum von Matthias Haase, Geschäftsführer der ViLuK GmbH (ebd.). Es könnte auch darauf spekuliert worden sein, dass die Pläne des Osterstraßen e. V. und des Kulturvereins umgesetzt werden und im Zuge dessen das Erbbaurecht verlängert wird (ebd.).

Zusammenfassung

Am Fallbeispiel der Villa Lupi lassen sich sowohl bauliche Probleme als auch Nutzungsprobleme erkennen, die sich auf die Nachbarschaft auswirken. Die Schwierigkeit im Umgang mit der Immobilie liegt für die Verwaltung einerseits in der nicht offiziell anerkannten Wohnnutzung und andererseits im zukünftigen Verwertungsplan des Grundstücks. Weil die Immobilie sich offiziell im Leerstand befindet und zukünftig dem Park zugeschlagen werden soll, sehen weder die Erbbaurechtnnehmerin noch die Verwaltung die Notwendigkeit zur Beseitigung der baulichen Probleme. Die Verantwortung für die gegenwärtige Situation der Villa Lupi liegt beim Eigentümer bzw. der Erbbaurechtnnehmerin, die das Gebäude nicht ausreichend instandgehalten hat und außerdem aus mutmaßlich profitorientiertem Interesse das Objekt zweckentfremdet hat. Begünstigende Faktoren für die Entwicklung der problematischen Situation waren neben dem seit Jahren angespannten Immobilienmarkt in Hamburg auch das zögerliche Handeln der Verwaltung.

Im Zuge der Recherche wurde kein Einsatz von Instrumenten des Bauplanungs- und Bauordnungsrecht oder Wohnraumschutzgesetz in dieser Sache bekannt. Auch ist nicht bekannt, dass eine Vertragsstrafe aufgrund der vertragswidrigen Nutzung fällig wurde oder das Heimfallrecht eingefordert wurde. Inwieweit die Aufforderung des Dienstleisters vom LIG zur Herstellung einer vertragskonformen Nutzung eine nicht nur informelle Wirkung zukommen sollte, lässt sich anhand der Informationen nicht bewerten.

3.2 FALLBEISPIEL 2: GRINDELALLEE 80

Standort

Das Gebäude in der Grindelallee 80 befindet sich im Hamburger Stadtteil Rotherbaum, der sich im Bezirk Eimsbüttel befindet. Der Stadtteil ist für seine kulturelle Vielfalt und historische Bedeutung bekannt, insbesondere als Zentrum des jüdischen Lebens in Hamburg, und verfügt über eine Vielzahl von



Restaurants, Supermärkten, *Abb. 13: Verortung Grindelallee 80, Geoportal-Hamburg*

Apotheken und anderen Geschäften, die den täglichen Bedarf decken und zur Lebensqualität in diesem Stadtteil beitragen. Der Stadtteil ist insbesondere von der dort ansässigen Hamburger Universität (Hauptcampus) sowie vielen kulturellen Angeboten wie dem Abaton-Kino und den Hamburger Kammerspielen geprägt (Prentzel 2021). Das sozioökonomische Umfeld ist als gehoben zu bezeichnen (Maaß/Huang 2023). Der Stadtteil bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Grünflächen und einer guten Infrastruktur. Das Grundstück der Grindelallee 80 liegt an einer belebten Hauptverkehrsstraße, wodurch das Objekt in der öffentlichen Wahrnehmung besonders präsent ist (siehe Abb. 13).

Geschichte der Immobilie

Das Baujahr des Wohngebäudes in der Grindelallee 80 ist unbekannt, jedoch stammt es aus der Gründerzeit und somit mutmaßlich aus dem ausgehenden 19. oder beginnenden 20. Jahrhundert. Das Gebäude wurde mutmaßlich immer zu Wohnzwecken genutzt und hat keine bekannte historische Bedeutung. Im Jahr 2013 erwarb ein Herr Sven Basner die Immobilie (Barnickel 2022).

Nutzung

Als eine der ersten Maßnahmen des neuen Eigentümers wurden, ohne entsprechende Genehmigung, die vorhanden sechs Wohneinheiten in 26 kleinere umgebaut (Deutschmann 2019). Der darauffolgende Plan war die Entmietung des Hauses und der anschließende äußerst profitable Verkauf der leerstehenden Immobilie, die bei einer Neuvermietung erheblich höhere Mieteinnahmen verspricht (ebd.). Herr Basner begann nun eine



Abb. 14: Grindelallee 80 im Jahr 2022, Kunkel 2022

systematische Vertreibungskampagne, um die teils langjährigen Mieter:innen zum Auszug zu bewegen (Hennig/Ruprecht). Außerdem provozierte er den aktiven Verfall der Immobilie (Deutschmann 2019). Die Mieter:innen schlossen sich zusammen und wendeten sich 2014 gemeinsam an den Mieterverein zu Hamburg (IP5-2023). Dieser brachte die Zustände zur Anzeige und schickte Beweise in Form von Briefen und anderen Unterlagen an das Bezirksamt Eimsbüttel (ebd.). Zwischenzeitlich vermietete der Eigentümer einige Wohnungen als Stundenhotel an Prostituierte, um die Bewohner:innen weiter zu schikanieren und zum Auszug zu bewegen (Hanke 2020; Knödler 2023). Da diese Nutzung nicht mit dem Wohnzweck vereinbar war, erließ das Bezirksamt Eimsbüttel daraufhin im Jahr 2016 ein Wohnungsgebot (siehe Punkt 4.2) (Hanke 2020; Knödler 2023).

Aus der nicht genehmigten Teilung der Wohneinheiten resultierten massive Brandschutzmängel, denn die hinteren Wohnung verfügten über keinen zweiten Rettungsweg (Deutschmann 2019). Im Jahr 2018 richtete das Bezirksamt Eimsbüttel deshalb provisorische Rettungswege ein, die vorübergehend Abhilfe schaffen sollten (Hemmer/Lehberger 2018). Der Eigentümer betont, dass die Brandschutzmängel von den Voreigentümern zu verantworten wären (Hennig/Ruprecht). Tatsächlich sind seit 1992 Brandschutzmängel im Bezirksamt Eimsbüttel aktenkundig (ebd.). Auf welche Mängel sich die Einträge genau beziehen, ist unklar. Das Bezirksamt Eimsbüttel räumt diesbezüglich jedoch ein:

"Wenn man konsequenter damals eingeschritten wäre, konsequenter vorgegangen, dann hätte es möglicherweise eine andere Wendung gegeben."

(Hennig/Ruprecht)

Im Jahr 2019 waren die eingerichteten Rettungswege und der bauliche schlechte Zustand der Immobilie nicht mehr tragbar, sodass eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit bestand und die Immobilie zwangsgeräumt werden musste (Deutschmann 2019; IP5-2023). Damit wurde das Ziel des Eigentümers

erreicht, der den Leerstand der Immobilie schon seit dem Kauf hervorrufen wollte (IP5-2023). Die nach jahrelanger Schikane übrig gebliebenen acht Mietparteien fanden teilweise mit Unterstützung der Stadt eine neue Wohnung (Deutschmann 2019; Hemmer 2024; Hanke 2020; IP5-2023). Eigentlich wäre der Eigentümer für die Bereitstellung von Ersatzwohnungen verantwortlich (Deutschmann 2019). Bei einigen Mietern handelt es sich um Sozialhilfeempfänger, die Probleme haben die Wohnungssuche und den Umzug zu finanziell zu bewältigen. Hier wurde eine Kostenbeteiligung oder -übernahme durch die Stadt geprüft (ebd.). Das Bezirksamt Eimsbüttel ordnete am 25.02.2019 ein Wiederherstellungsgebot an, doch der Eigentümer kümmert sich nicht um die Behebung der Schäden (*Bezirksamt Eimsbüttel 2023; Kunkel 2022; Hemmer 2024*). Eine Rückkehr in die Wohnungen schließt das Bezirksamt Eimsbüttel aus, solange der Wohnraum nicht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht und die Brandschutzsicherheit nicht gewährleistet wird (Deutschmann 2019). Die Immobilie steht seither leer.

Die von der Behörde ergriffenen Zwangsmaßnahmen (siehe Punkt 4.1) führten nicht zur gewünschten Reaktion bei dem/der Eigentümer:in, weshalb daraufhin versucht wurde, ihn gerichtlich zur Durchführung der angewiesenen Maßnahmen zu zwingen. Im Ergebnis wurde der Eigentümer im Mai 2020 vom Obergerverwaltungsgericht Hamburg dazu verurteilt die Wiederherstellungsanordnung vom Bezirksamt Eimsbüttel umzusetzen (Hanke 2020). Diese beinhaltet den Rückbau der 26 Wohneinheiten zu den ursprünglich sechs genehmigten bis Februar 2021 (ebd.). Hierfür wurde eine Genehmigung ausgestellt, die drei Jahre gültig ist (ebd.). Der Eigentümer kam der Verpflichtung nicht nach, weil die Genehmigung unzureichend sei. Das Bezirksamt Eimsbüttel setzte im April 2021 eine neue Frist zur Wiederherstellung bis November 2021 (Bezirksversammlung Eimsbüttel 2021). Nach dem insgesamt entstehenden Eindruck versucht der Eigentümer mithilfe seiner Anwälte zu verhindern seinen Pflichten nachkommen zu müssen (Füllner 2017; IP5-2023)

Im Winter 2021/2022 wurde immer wieder beobachten, dass Fenster und Balkontüren über Wochen hinweg offen standen, obwohl die Immobilie zu dem Zeitpunkt bereits seit etwa drei Jahren unbewohnt war (Kunkel 2022). Hier liegt die Vermutung nahe, dass der Eigentümer das Gebäude durch Feuchtigkeit so weit schädigen wollte, dass eine Wiederherstellung unmöglich würde (ebd.). Das Bezirksamt Eimsbüttel forderte den Eigentümer auf, die Fenster und Türen zu schließen (ebd.). Im Zuge dessen wurden die Forderungen der LINKEN Fraktion in Eimsbüttel nach einem Treuhänder lauter. Sie drängt schon seit 2019 auf das Einsetzen eines Treuhänders (Bezirksversammlung Eimsbüttel 2021; IP2-2023). Das Bezirksamt hält sich die Möglichkeit für den Einsatz eines Treuhänders gemäß § 12a HmbWoSchG aktuell noch offen (Bezirksversammlung Eimsbüttel 2021) und beschreibt es als das letzte Mittel, wenn den Anordnungen nach dem Wohnraumschutzgesetz nicht Folge geleistet werden und alle Zwangsmittel ausgeschöpft seien (Deutschmann 2019). Dabei wären Maßnahmen nach dem

Wohnraumschutzgesetz ihrem Sinn und Zweck nach aber sehr wohl anwendbar. Die Anordnungen nach dem Wohnraumschutzgesetz sollen gerade die Wiederherstellung von legalem Wohnraum bezwecken (Deutschmann 2019). Zusätzlich könnten auch die Mieter:innen Ansprüche gegen den Eigentümer geltend machen, da er Wohnungen vermietet hat, die nicht zum Wohnzweck geeignet sind (ebd.).

Um den Eigentümer zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen aus dem *Wiederherstellungsgebot vom 25.02.2019* in der Grindelallee 80 zu bringen und damit die Bewohnbarkeit wieder herzustellen, wurden diverse Zwangsgeldbescheide von Mai 2020 bis Juni 2022 verhängt (*Bezirksamt Eimsbüttel 2023; Kunkel 2022*). Die Zwangsgeldbescheide haben Anfang 2023 insgesamt eine Höhe von ca. 130.000 Euro erreicht, von denen der Eigentümer keinen einzigen beglichen hat (*Bezirksamt Eimsbüttel 2023; Bezirksversammlung Eimsbüttel 2023a*). Ein Bußgeldverfahren wurde nicht eingeleitet, weil der Eigentümer keine zustellungsfähige Anschrift hat (*Bezirksamt Eimsbüttel 2023*). Auch sonst ist der Eigentümer *nicht erreichbar* (Hemmer/Lehberger 2018).

„Seit Februar 2020 stellte das Bezirksamt verschiedenste Forderungen wie Berichte über den Fortschritt der Wiederherstellung oder die Wiederherstellung selbst. Mindestens 7 solcher Fristen verstrichen ohne Erfolg.“ (*Bezirksversammlung Eimsbüttel 2023a*)

Im Jahr 2019 berichtet HEMMER über eine Zustelladresse des Eigentümers im Hamburger Stadtteil St. Georg (Hemmer 2024). Ein dortiger Briefkasten wurde wohl für jegliche schriftliche Kommunikation mit den Behörden und Mietern genutzt (ebd.). Reaktionen auf die Schreiben gab es auch hier nicht (ebd.). Die Behörde für Justiz und Verbraucherschutz hat im November 2021 auf die öffentliche Zustellung zurückgegriffen, um Fristen in Gang zu setzen (BJV 2021: 2). Hierbei ist jedoch unklar was genau der Inhalt der Zustellung war und, ob es mit der Grindelallee 80 in Verbindung steht.

Mit einem Protest und einer Unterschriftenaktion vor der Immobilie machte die Linke im April 2022 auf die Missstände im Zusammenhang mit der Immobilie aufmerksam und versucht damit den Druck auf den Eigentümer zu erhöhen (Die Linke 2022). Im Juni 2023 wird der Antrag der Linken zum Einsetzen eines Treuhänders in der Bezirksversammlung beschlossen (*Bezirksversammlung Eimsbüttel 2023a*). Inhalt des Antrags ist, dass Treuhänder eingesetzt wird, sofern nicht innerhalb der nächsten sechs Monate ein Zwangsversteigerungsverfahren eröffnet wird (ebd.). Kurz darauf leitet die Bank des Eigentümers ein Zwangsversteigerungsverfahren ein, weil der Eigentümer das Darlehen nicht mehr bediente (Eberhard 2023a). Das ist wenig überraschend, da er seit der Räumung keine Mieteinnahmen mehr generiert (ebd.). Das Verfahren wurde jedoch kurz darauf vorläufig eingestellt, weil der zuständige Rechtspfleger auf noch offenen Fragen zum Verfahrensablauf verwies (*Bezirksamt Eimsbüttel 2023*).

Auslöser der Nachfragen ist ein bis dahin unbekannter nicht abgeschlossener Kaufvorgang aus dem Jahr 2017 (siehe unten) (Kleinert 2023; Daumann 2023; IP5-2023).

Auch das Verfahren zum Einsetzen eines Treuhänders im Bezirksamt Eimsbüttel ist aufgrund der aktuellen Entwicklungen derzeit ausgesetzt (*Bezirksamt Eimsbüttel 2023; IP5-2023*). Die Verfahren werden voraussichtlich erst fortgesetzt, wenn der Rechtsstreit beigelegt und der Eigentümerwechsel vollzogen ist (Bezirksamt Eimsbüttel 2023). Die Verwaltung hat dennoch begonnen die Durchführung eines Treuhänderverfahrens zu prüfen und erarbeitet gegenwärtig ein Arbeitspapier zur Durchführung von Treuhänderverfahren (ebd.). In der Zwischenzeit verschlechtert sich der bauliche Zustand der Immobilie weiter. Mittlerweile ist die Verwahrlosung auch von außen erkennbar (Daumann 2023).

Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand der Immobilie hat sich seit 2013 stetig verschlechtert. Es gab neben einem großen Wasserschaden und daraus resultierendem Schimmel, auch eine eingestürzte Decke in einer der Wohnungen (Hemmer 2024). Für die Mieter:innen bedeutete dies eine „Gefahr für Leib und Leben“ (ebd.). Instandhaltungen fanden nicht statt. Nach der Zwangsräumung durch das Bezirksamt Eimsbüttel provozierte der Eigentümer den Verfall des Gebäudes durch Witterungseinflüsse aktiv (Bezirksversammlung Eimsbüttel 2023a; Kunkel 2022). Die oben erwähnten offenen Fenster und Türen ermöglichten das Entstehen von Feuchtigkeit über einen längeren Zeitraum und weitere Schäden der Bausubstanz (Kunkel 2022). Im April 2023 gab es einen Brand im zweiten Obergeschoss der Immobilie (Tauer 2023c). Welche Auswirkungen dieser auf den baulichen Zustand der Immobilie hatte, ist unbekannt (ebd.).

Der bauliche Zustand des Hauses wird gegenwärtig immer schlechter und inzwischen auch von außen sichtbar. Der Putz bröckelt ab, Fensterscheiben sind dreckig oder eingeschlagen und der Hauseingang ist vermüllt und mit einer Holzplatte vernagelt (Tauer 2023c; Barnickel 2023).

Rechtliche Aspekte

Seit 2013 ist Sven Basner der Eigentümer der Grindelallee 80. Er war Geschäftsführer der Basner Grundvermögensverwaltung GmbH, die er 2009 gründete und 2019 auflöste (North Data 2019). Er besitzt mehrere Immobilien in Hamburg und Umgebung und scheint bei allen nach ähnlichem Muster vorzugehen: Die Immobilie wird gekauft, entmietet und mit Gewinn weiterverkauft (Hemmer/Lehberger 2018). Er ist dafür bekannt, dass er sich nicht mit Zwangs- oder Bußgeldern von diesem Vorhaben abbringen lässt (Bezirksversammlung Eimsbüttel 2023b). Ein Nachbar von Sven Basner berichtet in einer Spiegel TV Dokumentation aus dem Jahr 2018, dass sich wöchentlich die

Polizei, Steuerfahndung, Gerichtsvollzieher das Bezirksamt nach ihm erkundigen (Hemmer/Lehberger 2018). Die Staatsanwaltschaft ermittelt aktuell wegen Unterschlagung gegen ihn (ebd.). Der Landrat des Kreises Ostholstein sowie die Stadt Eutin haben wegen unterschiedlicher Anliegen dreimal auf eine öffentliche Zustellung zurückgegriffen, da sein Aufenthaltsort unbekannt war (BSW 2022a; Behnk 2019, 2020).

Rechtsstreit Eigentümer und Käuferin

Auslöser aktueller Nachfragen ist ein bis dahin unbekannter nicht abgeschlossener Kaufvorgang aus dem Jahr 2017 (Kleinert 2023; Daumann 2023). Offenbar inserierte Basner die Immobilie schon im Jahr 2017 zum Verkauf (Eberhard 2023b). Dabei gab er an, dass diese leerstehen würde, obwohl es noch zwölf gültige Mietverträge gab (ebd.; IP5-2023). Über die Gültigkeit dieser Mietverträge wird in einem Gerichtsverfahren seit 2018 vor dem Hamburger Landesgericht verhandelt (Eberhard 2023a; IP5-2023). Diese würden den Wert der Immobilie schmälern, weshalb die Käuferin, eine Hamburger Baugesellschaft, nicht mehr bereit war den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen (Eberhard 2023a; IP5-2023). Da die Käuferin bereits einen Auflassungsvermerk³ im Grundbuch eingetragen hat, wird es wohl nicht mehr zur Zwangsversteigerung kommen, denn die Käuferin hat durch die Vormerkung die Möglichkeit die Zwangsversteigerung durch den Ausgleich des offenen Betrags zu verhindern (Kleinert 2023; Eberhard 2023a; IP5-2023). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch die Käuferin in einen finanziellen Engpass geraten könnte, wenn sich das Gerichtsverfahren noch weiter in die Länge zieht, da sie aktuell 18 Prozent Zinsen auf die abgeschlossene Finanzierung zahlen müssen (Eberhard 2023a). Der Abschluss des Gerichtsverfahrens verzögert sich auch deshalb, weil Sachverständigengutachten darüber eingeholt werden müssen, ob die Wohnungen, wie Basner behauptet, nicht mehr bewohnbar und dadurch auch die Mietverträge ungültig sind (ebd.). Bis Abschluss dieser Arbeit haben sich hierzu keine neuen Entwicklungen ergeben (Eberhard 2023b).

Auswirkungen

Die Mieter:innen der Grindelallee 80 hatten teilweise sehr alte Mietverträge und wohnten schon Jahrzehnte in dem Haus (Hemmer/Lehberger 2018). Als Sven Basner Eigentümer der Grindelallee 80 wurde, begann jedoch die systematische Entmietung des Hauses. Er ging dabei wie folgt vor: Zu Beginn

³ Die Auflassungsvormerkung wird im Grundbuch verzeichnet, um zu verhindern, dass der Verkäufer zusätzliche Änderungen am Grundbuch vornehmen kann. Diese Vormerkung dient dazu, die Rechte des Immobilienkäufers gegenüber dem Verkäufer zu schützen. Rogers Immobilien (2023).

wurde den Mietern mehrfach aus den unterschiedlichsten Gründen gekündigt (Knödler 2023). Dabei waren die Kündigungen rechtlich haltlos (ebd.). Die Streitigkeiten um die unbegründete Kündigung endete vielfach in einem Vergleich, der die Räumung der Wohnung durch die Mieter:innen vorsah. Die Wohnungen wurden anschließend nicht wieder vermietet (ebd.). Parallel zu den Kündigungen wurden die Mieter:innen auch schikaniert, um die Situation im Haus so unangenehm wie möglich zu machen: Feuerschutztüren wurden entfernt, einige Monate später war die Heizung außer Betrieb, dann wurden die Schlüssellöcher der Wohnungstüren zugeklebt, es dröhnte nachts laute Musik aus leerstehenden Wohnungen, es wurde Buttersäure im Haus verschüttet und einige andere Aktionen hinter denen mutmaßlich der Eigentümer steckte (Hemmer/Lehberger 2018; Hennig/Ruprecht). Ein Handlanger des Eigentümers soll zum IP5-2023 offen gesagt haben:

„Wenn die Mieter nicht freiwillig ausziehen, dann holen wir die Nutten und Rumänen rein.“

Tatsächlich zogen im Frühjahr 2016 Prostituierte im Haus ein (Hemmer/Lehberger 2018). Im Herbst 2017 zogen sie jedoch wieder aus (ebd.). Ende März 2018 teilte Vattenfall kurzfristig mit, dass die Wärmeversorgung abgestellt wird, weil der Eigentümer die notwendige Vorauszahlung in Höhe von 23.000 Euro, die die Mieter:innen im Zuge der Nebenkosten an ihn bezahlten, nicht weitergeleitet habe (ebd.). Die verbliebenen Bewohner:innen waren unter dem enormen Terror und Druck hilflos, perspektivlos, verzweifelt und psychisch am Ende (Hemmer 2024). Nach der Zwangsräumung durch das Bezirksamt im Jahr 2019 ist das Gebäude ein Ausdruck für die Schieflage des Immobilienmarktes, die durch die präsenste Lage noch verstärkt wird (IP3-2023).

Planungen und Zukunftsauswirkungen

Wie es mit der Immobilie in der Grindelallee 80 zukünftig weitergeht, ist erst mit dem Ausgang des Rechtsstreits absehbar. Fest steht aber, dass die Immobilie mittlerweile so belastet und heruntergewirtschaftet sein dürfte, dass kein Gewinn mehr damit erzielt werden kann und somit auch das Einsetzen eines Treuhänders vermutlich nicht mehr den gewünschten Erfolg erzielen kann (Eberhard 2023a).

„Möglich wird die Treuhandverwaltung durch das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz – doch selbst dieses Instrument, über das nicht alle Bundesländer verfügen, droht in diesem Fall zu versagen.“ (Knödler 2023)

Alternative könnte der Verkauf an die Hamburger Baugesellschaft sein (Eberhard 2023a). Diese ist durch die Vormerkung aus 2017 nicht verpflichtet, Belastungen des Grundstücks zu bedienen, die nach

Eintragung entstanden sind (Eberhard 2023a). Doch auch damit wäre der Erhalt der Immobilie nicht gesichert, denn der bauliche Zustand verschlechtert sich weiter. Der Abbruch des Objekts wird insgesamt also zunehmend wahrscheinlich (ebd.).

3.2.1 BEWERTUNG DER SITUATION

Kritik gegenüber dem Bezirksamt

Dem Bezirksamt Eimsbüttel ist in diesem Fall anfängliche und nachhaltige Zögerlichkeit vorgeworfen worden (Hemmer 2024). IP5-2023 betont, dass der Mieterverein zu Hamburg schon im Jahr 2014 an das Bezirksamt Eimsbüttel herangetreten ist und die Zustände zur Anzeige gebracht hat (IP5-2023). Darauf folgte keine Reaktion (ebd.). Die Linksfraktion wirft dem Bezirksamt Eimsbüttel vor, dass sie mit der Räumung des Gebäudes schlussendlich den (vertrags- und rechtswidrigen) Entmietungsplänen des Eigentümers entgegenkämen (Deutschmann 2019)(Hemmer 2024). Mehrere Seiten drängen seit 2018 zur Enteignung bzw. zum Einsetzen eines Treuhänders, um die Problematiken der Immobilie zu lösen, während das Bezirksamt Eimsbüttel bisher lediglich Zwangsgelder verhängt hat (ebd.; IP5-2023; IP2-2023). Aus Sicht der Linksfraktion bezeichnet diese Praxis als „absurd“. Schon 2018 hätte das Einsetzen eines Treuhänders geprüft werden können (Tauer 2023d, 2023e). Sven Basner ist bereits mit anderen Immobilien negativ in Erscheinung getreten, wie bspw. die Berichterstattung um das „Horrorhaus von Buxtehude“, im Jahr 2009 von ihm erworben, zeigt (Die Linke - Kreisverband Stade 2029). Trotzdem wurden keine Konsequenzen für den Umgang mit diesem Eigentümer in dem Fall der Grindelallee 80 gezogen (Bezirksversammlung Eimsbüttel 2023a, 2023b).

Das Bezirksamt Eimsbüttel weist den Vorwurf der „Verschleppung der Treuhänderschaft“ seitens der Linken zurück (Tauer 2023e). Es sei eben erforderlich, die rechtlichen und verfahrensrechtlichen Fragen genau und umfassend zu prüfen (ebd.). Das Bezirksamt Eimsbüttel weist auch zurecht daraufhin, dass eine Enteignung oder eine Treuhänderschaft schwierige, zeitintensive Verfahren voraussetzten (Hemmer 2024). Als intensive Grundrechtseingriffe sind sie das letzte Mittel und nur anzuwenden, wenn alle anderen zur Verfügung stehenden Instrumente ausgeschöpft und die Fristen verstrichen sind (ebd.; Füllner 2017). Die Eigentümer:innen können gegen Bescheide Widerspruch einlegen und klagen, was Sven Basner auch getan hat (Hoffmann/Schiller 2023; IP5-2023). Infolgedessen können sich Verfahren enorm in die Länge ziehen (Hoffmann/Schiller 2023; IP5-2023). Hemmer 2024 gegenüber äußert das Bezirksamt Eimsbüttel:

„Wir müssen mit den Instrumenten arbeiten, die uns der Gesetzgeber gibt
und das haben wir getan.“

In Hamburg gibt es bislang nur einen bekannten Fall bei dem ein Treuhänder eingesetzt wurde (Drossmann 2021). In der Ohlendorffstraße 15 im Stadtteil Hamm ließ der Eigentümer sechs Wohneinheiten über Jahre hinweg leer stehen (ebd.). Nachdem er den Aufforderungen des Bezirksamts Mitte zur Wiedervermietung nicht nachkam und sich auch sonst nicht kooperativ zeigte, setzte man schließlich einen Treuhänder ein, der innerhalb eines Jahres alle notwendigen Baumaßnahmen zur Wiedervermietung durchführte (ebd.).

Der Fall der Grindelallee 80 zeigt die relative Machtlosigkeit des Staates gegenüber böswilligen Eigentümern, da die Rechtslage auf sie einfach nicht zugeschnitten ist. Der Rechtsstaat unterstellt den Eigentümern Redlichkeit (IP5-2023). Wenn wir von einem/einer unredlichen Eigentümer:in ausgehen, dann sind die formellen Instrumente zur Beseitigung von Problemimmobilien unzureichend, da durch die Beschreitung des Rechtsweg Verzögerungen von mehreren Jahren entstehen können (Knödler 2023). Gleichzeitig kann in der Sache sehr wohl eine besondere Eilbedürftigkeit bestehen, da sich während des Prozesses der Zustand der Immobilie weiter verschlechtern kann (IP5-2023).

„Man muss auch sagen, dass es die Verwaltung hoffnungslos überfordern würde, wenn es mehr Fälle wie Sven Basner gäbe (Grindelallee 80).“ (IP5-2023)

Zusammenfassung

Das Fallbeispiel Grindelallee 80 zeigt eindrücklich, was mit einer Immobilie passieren kann, wenn der/die Eigentümer:in mit allen Mitteln seinen Profit maximieren will und die Verwaltung nicht schnell genug mit den richtigen Mitteln eingreift. Die Immobilie ist in einem schlechten baulichen Zustand, der sich primär in den letzten Jahren durch aktives Zutun des Eigentümers entwickelt hat. Ein Nutzungsproblem (Zweckentfremdung) bestand in der Vergangenheit zwar, jedoch steht sie gegenwärtig (zwangsweise) leer, bis die baulichen Probleme und Rechtstreitigkeiten behoben bzw. gelöst wurden. Zur Problemimmobilie mit Auswirkungen auf das Image des Quartiers ist das Objekt spätestens mit zunehmendem, von außen erkennbarem Zerfall geworden. Außerdem hat die Immobilie erhebliche Auswirkungen auf die damaligen Bewohner:innen gehabt und beeinträchtigt die städtebauliche Entwicklung bis heute. Nach Definition dieser Arbeit handelt es sich daher trotz des Leerstands um eine Problemimmobilie.

Primäre Ursache ist eindeutig das böswillige Verhalten des Eigentümers. Als begünstigende Faktoren lassen sich in diesem Fall aber ebenso wie im ersten Fallbeispiel der angespannte Immobilienmarkt und die bisherige Handlungsweise der Verwaltung identifizieren.

Die Recherche hat ergeben, dass das Bezirksamt mit der Herstellung der provisorischen Rettungswege eine Sicherungsmaßnahme im Sinne der HBauO durchgeführt hat. Die anschließende Zwangsräumung und die Anordnung des Wiederherstellungsgebotes sind Instrumente des Hamburger Wohnraumschutzgesetzes. Zur Durchsetzung der darin aufgeführten Maßnahmen wurde diverse Zwangs- und Busgelder verhängt, die trotz öffentlicher Zustellung keine Wirkung erzielt haben. Die Bezirksversammlung Eimsbüttel fordert bereits seit einigen Jahren den Einsatz eines Treuhänders. Inwieweit die Behörde von diesem Instrument Gebrauch machen wird, bleibt abzuwarten.

3.3 ZUSAMMENFASSUNG → BEZUG ZUR THEORIE

Die nachfolgende Bewertungsmatrix zeigt, welche bislang thematisierten Merkmale und Faktoren einer Problemimmobilie sich in den Fallbeispielen wiederfinden lassen:

	Merkmal/Faktor	Villa Lupi	Grindelallee 80
Bewirtschaftungsproblem	Bauliche Probleme	x	x
	Nutzungsprobleme	x	x
Begünstigende Faktoren	Angespannter Immobilienmarkt	x	x
	Immobilienbezogene Eigenschaften		
	Verwaltung	x	x
Ursache	Handlungsunwillige Eigentümer	x	x
	Handlungsunfähige Eigentümer		
Auswirkungen	Imageschäden	x	x
	Funktionsstörung		
	Verminderte Wohnqualität und Wohngesundheit	x	x
	Missstände und verminderte Quartiersqualität	x	

Tabelle 3: Merkmale und Faktoren der Fallbeispiele aus den erarbeiteten Grundlagen, eigene Darstellung

4. Kapitel

HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN

4.1 HANDELN DURCH VERWALTUNGSAKT

Der Aufbau des Verwaltungsapparats der Freien und Hansestadt Stadt Hamburg unterscheidet sich in einigen Teilen wesentlich von dem anderer Bundesländer. Das hat traditionelle Gründe, und liegt auch daran, dass die FHH ein Stadtstaat ist (KommunalWiki o. J.). Ein wesentlicher Unterschied besteht darin, dass Hamburg keine Gemeinden, sondern Bezirke mit eigenen Bezirksamtern, Bezirksversammlungen und Haushalten hat (ebd.). Die Bezirke stellen im Gegensatz zu den Gemeinden der Flächenländer jedoch keine echte kommunale Ebene dar, denn ihnen werden typische kommunalen Aufgaben vorenthalten (ebd.). Die Bezirke sind u. a. für die Prüfung, Genehmigung und Überwachung von Bauvorhaben und baulichen Anlagen zuständig und können daher sowohl die Instrumente der HBauO als auch die des BauGB anwenden (BBSR 2019: 74). Für den Umgang mit Problemimmobilien ist das von Vorteil, da die unterschiedlichen Handlungsmöglichkeiten besser aufeinander abgestimmt und koordiniert werden können. Andererseits können dadurch, dass die Handhabung der Instrumente im Ermessen des einzelnen Bezirksamtes liegt, deutliche regionale Unterschiede zwischen den Bezirken hinsichtlich der praktischen Anwendung entstehen.

Im Folgenden werden die Möglichkeiten der Verwaltung in jedem Verfahrensschritt beleuchtet. Grundsätzlich müssen etwa für den Erlass eines Verwaltungsaktes folgende Schritte eingehalten werden: Ermitteln, Ermessen, Androhen, Vollstrecken (§§ 24ff. (Hmb)VwVfG⁴, §§ 8 HmbVwVG).

Ermittlung

Der im Verwaltungsrecht geltende Untersuchungsgrundsatz (§ 24 Abs. 1 (Hmb)VwVfG) verpflichtet die zuständigen Behörden zur Ermittlung des Sachverhalts (BBSR 2019: 74). Das Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) sieht insbesondere in den §§ 24-26 VwVfG Untersuchungsgrundsatz, Beratung und Auskunft, Beweismittel, Anhörung Beteiligter sowie Akteneinsicht vor (ebd.). Im Städtebaurecht finden sich spezielle Verfahrensvorschriften, zur Ermittlung des Sachverhalts und dem Schutz der Beteiligten (ebd.). Die Behörde soll erörtern und beraten (§ 175 BauGB), bei vorzeitiger Besitzeinweisung im Enteignungsverfahren eine mündliche Verhandlung durchführen (§ 116 BauGB) und den Sachverhalt erforschen (§ 208 BauGB) (ebd.). Letztere Vorschrift

⁴ Das Hamburger VwVfG entspricht inhaltlich weitgehend dem Bundesverwaltungsverfahrensgesetz.

bietet die Rechtsgrundlage dafür erforderliche Informationen über Problemimmobilien und betroffene Eigentümer:innen einzuholen (BBSR 2019).

Ermessen

Regelmäßig trifft die Gesetzesgrundlage staatlichen Handels keine eindeutigen Aussagen zur Rechtsfolge. Signalwort sind insoweit Begriffe wie „kann“ oder „soll“. Dieser Spielraum auf Rechtsfolgenseite wird als Ermessen bezeichnet (BBSR 2019: 74). Im Ermessen der Behörde steht insbesondere, ob, wie und gegen wen sie vorgeht(ebd.). In Ausübung ihres Ermessens ist die Behörde dennoch nicht vollständig frei. Es wird gerichtlich allerdings nur auf sog. Ermessensfehler überprüft (§ 114 VwGO). Insbesondere muss die Behörde ihr Ermessen anhand sachlicher Kriterien ausüben, und ist an die gesetzlichen Grenzen gebunden. bspw. muss die Anordnung verhältnismäßig und ein geeignetes Mittel zur Behebung der rechtswidrigen Umstände sein (ebd.: 74). Dafür muss der potenzielle Erfolg der Maßnahme dem möglichen (finanziellen) Schaden des Betroffenen gegenübergestellt werden (ebd.).

Anordnung und Androhung

Sobald die Behörde sich im Rahmen ihres Ermessensspielraums für das weitere Vorgehen entscheiden hat, muss sie den Adressaten der beabsichtigten Anordnung vor Erlass des Verwaltungsaktes anhören und ihn über die mögliche Vollstreckung informieren (§ 28 Abs. 1 VwVfG). Auf die Anhörung kann in gesetzlich geregelten Fällen, etwa bei besonderer Eilbedürftigkeit (bspw. akute Einsturzgefahr), verzichtet werden (§ 28 II VwVfG) (BBSR 2019: 73). In der Praxis kommt es häufig zu Vollzugsproblemen im Zusammenhang mit dem richtigen Adressaten bzw. der Adressatin für die Anordnung (ebd.). Dabei geht es meist um die formal korrekte Zuständigkeit für den Erlass und das identifizieren des richtigen Adressaten der Anordnungen (ebd.).

Vollstreckung

Die Besonderheit des Verwaltungsaktes ist, dass die Behörde sich durch ihn eine vollstreckungsfähige Rechtsposition ohne gerichtliche Beteiligung sichern kann (BBSR 2019: 74). Das Instrument ist auch deshalb so wirkmächtig, weil seine Rechtswidrigkeit seiner Durchsetzung nicht im Weg steht. Lediglich besonders schwere Fehler des Verwaltungsaktes führen zur Nichtigkeit (§ 44 VwVfG). Rechtswidrigkeit begründet aber immerhin die gerichtliche Aufhebungsmöglichkeit, § 113 Abs. 1 S. 1 VwGO, und spielt auch eine Rolle für behördliche Überprüfungen (§§ 48f. VwVfG, § 68 VwGO). Außerdem ist die Behörde selbstverständlich als Teil der öffentlichen Hand an Recht und Gesetz gebunden, § 20 Abs. 3 GG, sollte also allein deshalb um rechtmäßiges Verhalten bemüht sein.

Die Rechtmäßigkeit setzt voraus, dass sie ausreichend bestimmt ist, also den/die Adressat:in und die auferlegte Rechtspflicht erkennen lässt (§ 37 VwVfG) (BBSR 2019: 74 f.). Die Begründung muss die wesentlichen Erwägungen der Bauaufsichtsbehörde erkennen lassen (ebd.). Eine mündliche Anordnung ist grundsätzlich möglich, jedoch ist es empfehlenswert diese anschließend schriftlich zu bestätigen, denn gemäß § 58 Abs. 1 VwGO wird die Widerspruchsfrist gegen die Anordnung mit Zustellung des Bescheids mit schriftlicher Rechtsbehelfsbelehrung ausgelöst (ebd.). Vor Anrufung des Gerichts kann der Betroffene Widerspruch, auf den die Widerspruchsbehörde den Verwaltungsakt auf Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit überprüft (§ 68 Abs. 1 VwGO). Wird dieser abgewiesen kann der Betroffene eine Klage beim Verwaltungsgericht einreichen, welches in einem Verfahren prüft, ob die Anordnung rechtswidrig und damit aufzuheben ist (§ 113 Abs. 1 S. 1 VwGO).

Insbesondere im Zusammenhang mit Problemimmobilien wird gibt es Probleme bei der Vollziehung der angeordneten Maßnahmen. Kommt der Adressat einem entsprechenden Verwaltungsakt zur Instandsetzung oder anderweitigen Behebung Missständen nicht nach, kann die Behörde auf Mittel der Zwangsvollstreckung zurückgreifen (BBSR 2019: 74 f.). Das Zwangsmittel muss dem Adressaten bzw. der Adressatin schriftlich angedroht werden und kann gesondert oder gemeinsam mit der Anordnung zugestellt werden (Klinge/Gerlach/Haller 2014: 75 ff.). Das angedrohte Zwangsmittel muss definiert werden und für die Erfüllung eine zumutbare Frist gesetzt werden (ebd.).

Die Vollstreckung durch Landesbehörden richtet sich grundsätzlich nach den Verwaltungsvollstreckungsgesetzen (VwVG) der Länder, in Hamburg dem HmbVwVG. Dieses bestimmt neben allgemeinen auch besondere Vollstreckungsvoraussetzungen, die maßnahmenspezifisch sind. Allgemein muss die Vollstreckung insbesondere auf eine rechtskräftige oder vollstreckbare Verfügung gestützt sein. Das ausgewählte Zwangsmittel muss verhältnismäßig sein (§ 12 Abs. 1 VwVG) und entsprechend der Festsetzungen angewandt werden (Klinge/Gerlach/Haller 2014: 76). Als Zwangsmittel kommen grundsätzlich die Ersatzvornahme (§ 13 HmbVwVG) das Zwangsgeld (§ 14 HmbVwVG) oder der unmittelbare Zwang (§ 15 HmbVwVG) in Betracht (§ 11 HmbVwVG)(BBSR 2019: 74 f.).

Ersatzvornahme

Die Ersatzvornahme ist die Ausführung von angeordneten Handlungen durch einen Dritten im Auftrag der Behörde. Hierbei müssen es sich um Maßnahmen handeln, die einerseits verhältnismäßig sind und andererseits auch durch den eigentlich Pflichtigen vorgenommen werden können (examio GmbH 2024). Die Kosten für die Maßnahme muss vom betroffenen getragen werden (Kaiser/Segmüller/Köster 2021: 51).

Zwangsgeld

Sofern eine Anordnung nicht durch die Ersatzvornahme ausgeführt werden kann, wie bspw. eine Auskunftserteilung, Duldung oder Unterlassung, und ist die Umsetzung nur von der Handlungswilligkeit des Pflichtigen abhängig, kann ein Zwangsgeld erlassen werden. Dieses soll der Verpflichtung Nachdruck verleihen und den Pflichtigen zur erforderlichen Handlung veranlassen (§ 14 Abs. 1 HmbVwVG) (Kaiser/Segmüller/Köster 2021: 51). Es kann auch eingesetzt werden, wenn eine Ersatzvornahme nicht möglich ist, weil bspw. der Pflichtige die Kosten hierfür nicht tragen kann (ebd.). „Da es keine Strafe als Reaktion auf begangenes Unrecht, sondern vielmehr ein Beugemittel zur Erzwingung zukünftigen Verhaltens ist, kann es auch wiederholt und erhöht sowie neben einer Strafe oder Geldbuße verhängt werden (vgl. § 60 Abs. 1 S. 3 VwVG NRW)“ (examio GmbH 2024).

Sofern bei Androhung des Zwangsgeldes darauf hingewiesen wurde, ist es möglich eine Ersatzzwangshaft durchzusetzen, wenn das Zwangsgeld uneinbringlich ist (ebd.).

Unmittelbarer Zwang

Unmittelbarer Zwang ist die direkte behördliche Einwirkung auf Personen oder Sachen. Die Abgrenzung zur Ersatzvornahme ist im Einzelfall nicht unproblematisch (examio GmbH 2024). Für die Einwirkung auf Sachen erfolgt sie anhand der Identitätstheorie (ebd.). Dabei ist der unmittelbare Zwang eine Handlung die der Pflichtige mutmaßlich anders durchgeführt hätte als die Behörde (z.B. Öffnen der Tür durch Aufbrechen) (ebd.). Eine Ersatzvornahme ist hingegen die Vornahme einer Handlung zu der eigentlich der Pflichtige verpflichtet gewesen wäre (ebd.).

Wenn die Vollstreckung gegen den Pflichtigen keinen Erfolg hat (nicht zahlungsfähig, nicht auffindbar etc.) stehen zivilrechtliche Vorgehensweisen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), dem Schuldrecht, dem Insolvenzrecht oder dem Wohnungseigentumsrecht (WEG) offen (BBSR 2019: 25).

Sofortvollzug und unmittelbare Ausführung

Nach § 7 Abs. 1 HmbSOG kann ein Zwangsmittel ohne vorangegangenen Verwaltungsakt (Anordnung) sofort und ohne Androhung oder Festsetzung angewandt werden, wenn damit eine rechtswidrige Tat oder eine Gefahr abgewendet werden kann und die Behörde damit innerhalb ihrer gesetzlichen Befugnisse handelt (vgl. auch auf Bundesebene § 6 Abs. 2 VwVG). Streng genommen handelt es sich also nicht um den Vollzug eines Verwaltungsaktes. Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit ist aber, dass ein entsprechender Verwaltungsakt rechtmäßig gewesen wäre (sog. fiktiver Grundverwaltungsakt) (VG Düsseldorf 2010). Anwendung findet der Sofortvollzug insbesondere bei kurzfristig zu beseitigenden Gefahren nach dem Bauordnungsrecht (z.B. Einsturzgefahr eines Gebäudes).

Der Verwaltungsakt dürfte angesichts seiner Effektivität und Vollziehbarkeit Haupthandlungsform der Behörde sein. Er ist aber nicht die einzige Methode der Behörde zur Regelung eines Einzelfalls. Die Behörde kann anstelle des Verwaltungsaktes auch förmliche Vereinbarungen mit dem/der Bürger:in treffen, den sog. öffentlich-rechtlichen Vertrag (§ 11 BauGB).

4.2 RECHTSINSTRUMENTE

Im Folgenden werden mögliche Anwendungsfälle des Verwaltungsaktes und des öffentlich-rechtlichen Vertrages im Umgang mit Problemimmobilien beleuchtet. Die Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern ist darum bemüht, einen Katalog von im Einzelfall möglichst effektiven Maßnahmen zu bilden. Soweit nicht abweichend angegeben, ist unter den Begriffen „Verursacher:in“, „Verfügungsberechtigter bzw. Verfügungsberechtigte“ und „Adressat:in“ der/die Eigentümer:in der Problemimmobilie zu verstehen.

4.2.1 PLANUNGSRECHT

Problemimmobilien können die Planungsziele und die städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen, weshalb das Städtebaurecht über Instrumente verfügt, die eine langfristige und rechtsverbindliche Sicherung der Planungsziele gewährleisten können (BBSR 2019).



Abb. 15: Übersicht Instrumente des Planungsrechts, eigene Darstellung

4.2.1.1 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Ziel, Zweck und Anwendung

Die Bauleitplanung hat das Ziel die Nutzung von Grundstücken nach Maßgabe der Gesetze vorzubereiten und planerisch so zu steuern, dass eine sinnvolle Gestaltung ermöglicht wird (§ 1 abs. 1 BauGB). Grundsätzlich sieht die Bauleitplanung dafür eine vorbereitende (FNP) und eine verbindliche Planungsebene (B-Plan) vor (§ 1 abs. 2 BauGB).

Bebauungspläne müssen aus dem FNP entwickelt werden, der die übergeordneten Ziele für die städtebauliche Entwicklung darstellt (§ 8 Abs. 2 und § 5 Abs. 1 BauGB). Das genaue Verfahren für die Bauleitplanaufstellung findet sich in §§ 1-10 BauGB.

Durch die kommunale Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 GG) haben Gemeinden das Recht die städtebauliche Entwicklung durch das Aufstellen von Bauleitplänen zu gestalten, sofern es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Grundsätzlich müssen sie den Zielen der Raumordnung angepasst sein (§ 1 abs. 4 BauGB), mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden (§ 2 abs. 2 BauGB) und private Belange durch Abwägung berücksichtigen werden (§ 1 abs. 7 BauGB). Außerdem müssen sie sich den Zielsetzungen des Gemeinwohls und der sozialgerechten Bodenordnung verpflichteten (1 Abs. 6 BauGB). Das Verfahren wird von der Gemeinde durchgeführt und finanziert (Werner 2023).

Durch das Aufstellen eines Bauleitplans ändern sich die Eigentumsverhältnisse zwar nicht aber es erfolgt ein Eingriff in die Bau- und Handlungsfreiheit der Eigentümer:innen da die Nutzungsmöglichkeiten und den Wert der Grundstücke, die den Eigentumsinhalt definieren, beeinflusst wird (BBSR 2019: 30). Außerdem können die Eigentümer:innen verpflichtet werden, die im B-Plan getroffenen Festsetzungen umzusetzen, was den B-Plan zum wichtigsten Steuerungsinstrument macht (ebd.). Dadurch werden ihre Eigentumsrechte, die durch Art. 14 GG geschützt sind, begrenzt (ebd.). Eigentümer:innen haben nur in Ausnahmefällen ein Recht auf Entschädigung, (Planschadenrecht §§ 39 ff BauGB).

Bedeutung für Problemimmobilien

Das Aufstellen eines B-Plans wirkt sich auf die immobilienbezogenen Eigenschaften aus, und hat langfristige Auswirkungen auf die architektonische Gestaltung eines Quartiers, indem er den Rahmen festlegt in dem Gebäude und andere Strukturen geplant und gebaut werden dürfen (Hermes 2024). Damit kann eine negativ wirkende Architektur vermieden werden (ebd.). Außerdem kann der B-Plan auch Festsetzungen für die Freiflächen treffen, die wiederum einen Einfluss auf die Wohnqualität haben (ebd.). Die geografische Lage von Immobilien kann durch B-Pläne nur indirekt beeinflusst werden. Die Gebäude können nicht an einen anderen Ort versetzt werden, allerdings kann sich die Gestaltung der Umgebung, die durch einen B-Plan festgesetzt wird, den Standort allgemein attraktiver machen sowie den Wert der Immobilie steigern und sich somit positiv auf die Lage der Immobilie auswirken (FHH 2014:

2 f.).

Insbesondere aufgrund des Bestandschutzes handelt es sich lediglich um eine langfristige Einflussnahme, die den/die Eigentümer nicht unmittelbar zu Anpassungen an der Immobilie zwingen. Die Aufstellung eines B-Plans kann jedoch eine notwendige Planungsmaßnahme sein, da durch ihn die Rechtfertigungsgrundlage für den Einsatz anderer Instrumente geschaffen wird (BBSR 2019: 30). Einzeln betrachtet ist er aber kein wirksames Instrument im Umgang mit Problemimmobilien. Dies liegt vor allem daran, dass regelmäßig ein schnelles Eingreifen erforderlich ist, welches durch die langwierigen Prozesse, die bis zur Fertigstellung eines rechtskräftigen B-Plans erforderlich sind, nicht gewährleistet werden kann (ebd.).

Synergien mit anderen Instrumenten

Aufgrund ihres verbindlichen Charakters lassen sich die Festsetzungen in Bebauungsplänen mit den Baugeboten (siehe Punkt 4.2.1.4) (§§ 176, 178, 179 BauGB) durchsetzen und können sogar eine Enteignung nach § 85 BauGB rechtfertigen (BBSR 2019: 30).

4.2.1.2 VORKAUFRECHT

Ziel, Zweck und Anwendung

Das Vorkaufsrecht (VKR) bietet der Gemeinde auf Basis des § 24 BauGB, die Möglichkeit Grundstücke nach dem Abschluss eines Kaufvertrags zwischen zwei Dritten bevorzugt zu erwerben (BBSR 2019: 30).

Die Ausübung eines VKR darf nur erfolgen, wenn bereits ein Kaufvertrag vorliegt und die gesetzliche Frist eingehalten wird. Die Ausübung muss durch öffentliche Interessen gerechtfertigt werden und dem Wohl der Allgemeinheit dienen (§ 24 Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinde nimmt die Position des Käufers oder der Käuferin ein und übernimmt die Kaufbedingungen zu denen dem/der ursprünglichen Käufer:in das Grundstück angeboten wurde (Zinshausteam Kenbo 2021). Das VKR kann nicht ohne einen Kaufvorgang zwischen dem/der Verkäufer:in und einem Dritten ausgeübt werden (ebd.). Zu berücksichtigen ist jedoch, dass in Fällen, in denen der Kaufpreis den festgelegten Verkehrswert weit überschreitet, der Kaufpreis nach dem sog. preislimitierten VKR (§ 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB) angepasst werden (BBSR 2019: 30). Das VKR ist nicht anwendbar auf den Kauf von Rechten nach dem WEG und dem Erbbaurecht (§ 24 Abs. 2 BauGB) sowie den Kaufprozessen im Zwangsversteigerungsverfahren (ebd.).

Die Ausübung des VKR muss anhand öffentlicher Interessen begründet werden und zielt darauf ab, eine nachhaltige Stadtentwicklung und den Schutz der Bürger:innen zu gewährleisten (Zinshaus team Kenbo 2021). Hierzu zählen der Erhalt von Mieterstrukturen, städtebauliche Entwicklung, Verhinderung von Spekulation und sonstige soziale Ziele, wie bspw. eine gerechte Verteilung von Wohnraum (Herfurtner Rechtsanwaltsgesellschaft mbH 2023e). Das VKR muss zum Wohle der Allgemeinheit ausgeübt werden (§ 124 Abs. 3 BauGB). Grundsätzlich kann es in den in § 24 Abs. 1 Nr. 1–8 BauGB aufgeführten Gebieten ausgeübt werden:

- im Geltungsbereich eines B-Plans, sofern eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB festgesetzt ist
- in einem Umlegungsgebiet,
- in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen,
- im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus,
- im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen,
- im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans für bestimmte unbebaute Außenbereichsgrundstücke, die als Wohnbauflächen oder Wohnbaugebiete dargestellt sind,
- in Gebieten nach §§ 30, 33 und 34 Abs. 2 BauGB unter den Voraussetzungen dass ein baulicher Missstand im Sinne des § 136 oder 177 BauGB vorliegt sowie
- in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.

Unabhängig vom Gebiet darf es nicht ausgeübt werden, wenn das Grundstück bereits in ein Planfeststellungsverfahren nach § 38 BauGB eingebunden ist, der/die Käufer:in ein Verwandter des Verkäufers/der Verkäuferin ist oder das Grundstück bereits entsprechend den Zielen und Zwecken des Gebiets bebaut und genutzt wird (§ 26 BauGB). Eine Abwendung ist möglich, wenn der/die potenzielle Käufer:in sich zur Nutzung des Grundstücks unter Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften und Gebietsziele verpflichtet (§ 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Darüber hinaus kann es abgewendet werden, wenn der/die potenzielle Käufer:in sich verpflichtet Missstände oder Mängel zu beheben (§ 27 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Außerdem müssen der Gemeinde zur Ausübung des VKR die finanziellen Mittel zum erforderlichen Zeitpunkt zur Verfügung stehen, da sie i. d. R. nicht frühzeitig über die Verkaufsabsichten informiert wird und die Mittel dadurch nicht regulär in ihren Haushalt einplanen kann (BBSR 2019: 30). Hinsichtlich

der Anwendungsvoraussetzungen bei Share Deals⁵ gibt es aktuell rechtliche Unsicherheiten (Haufe Immobilien 2022). Trotzdem hat die Stadt Hamburg vor kurzer Zeit das VKR bei einem Share-Deal ausgeübt (ino 2024).

Die Eigentumsverhältnisse verändern sich durch das VKR insoweit, als dass nicht der/die ursprüngliche Käufer:in Eigentümer:in wird, sondern die Gemeinde, die auch den Kaufpreis zahlen muss. Zusätzlich muss die Gemeinde ggf. eine Entschädigung an den Dritten leisten, wenn diesem durch das Ausüben des VKR Vermögensnachteile entstanden sind (§ 28 abs. 6 BauGB). So soll das Entstehen von unverhältnismäßigen Nachteilen verhindert werden.

Bedeutung für Problemimmobilien

Das VKR ist für die Beseitigung von Problemimmobilien insbesondere interessant, weil in § 26 Nr. 4 BauGB festgelegt ist, dass es ebenfalls ausgeübt werden kann, wenn das Grundstück nach den Vorgaben des B-Plans und der städtebaulichen Entwicklungsziele bebaut und genutzt wird aber die Immobilien Missstände oder Mängel aufzeigen, die im § 177 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB definiert sind (BBSR 2019: 30).

In abwertungsgefährdeten Gebieten kann das Ausüben des VKR einerseits dabei helfen zu verhindern, dass (Problem-)Immobilien (erneut) ins Eigentum von Personen mit skrupellosen oder profitorientierten Bewirtschaftungsabsichten übergehen (ebd.). Andererseits können sie hinsichtlich der städtebaulichen Ziele besser gesteuert werden (ebd.). Da sich die Immobilie nach dem Ausüben des VKR in Eigentum der Gemeinde befinden, kann sie diese besser steuern und es können positive Effekte, wie eine Verbesserung der Wohnqualität- und Gesundheit, Aufwertung des Quartiersimage, sowie die allgemeine Beseitigung von baulichen Problemen und Nutzungsproblemen, auftreten (siehe Punkt 4.2.1.5).

Das VKR stellt grundsätzlich eine Akutmaßnahme dar, da die Immobilie durch den Eigentumswechsel im Eigentum der Stadt ist und besser hinsichtlich der städtebaulichen Ziele gesteuert werden kann.

Das VKR wurde im Jahr 2021 fast 70-mal in Hamburg ausgeübt und gehört damit zu den regelmäßigen Aufgaben der Verwaltung (NDR 2022). Es lässt sich zwar ein vermehrter Rückgriff des Staates auf das Vorkaufsrecht feststellen, jedoch bleibt er angesichts seiner hohen Voraussetzungen eher die

⁵ Erwerb der Anteile an der Gesellschaft, in deren Eigentum das Objekt steht Goepfert/Hamberger/Rottke (2016: 181).

Ausnahme (BBSR 2019: 30). Anders stellt sich die Situation im Zuge des besonderen VKR dar (siehe Synergien).

Die Ausübung des VKR kann gehemmt werden, wenn nicht alle Informationen über das betreffende Grundstück zur Verfügung stehen. Dadurch wird eine fristgerechte Entscheidung, die für die Ausübung des VKR erforderlich ist, möglicherweise behindert. Außerdem werden die Informationen benötigt, um die erforderlichen Gründe zu rechtfertigen. Des weiteren müssen die finanziellen Mittel für die Ausübung des VKR außerplanmäßig zur Verfügung stehen, da die Verwaltung i. d. R. nicht in die grundlegenden Verkaufsabsichten Dritter involviert wird.

Das VKR wurde in den beiden Fallbeispielen nicht angewandt und hätte auch nicht angewandt werden können, da sich die jeweiligen Problemimmobilien nicht in einem Gebiet befinden, in dem das VKR Anwendung findet. Zudem ist die Fallkonstellation im Fallbeispiel 1 durch das Erbbaurecht so, dass das eine Anwendung durch § 24 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen ist.

Würden sich die Immobilien aus den Fallbeispielen in einem Gebiet befinden, in denen das VKR angewandt werden kann, dann wäre dieses ein gutes Instrument zur Beseitigung der Problemlagen gewesen. Insbesondere im zweiten Fallbeispiel hätte das Bezirksamt den vom Eigentümer provozierten baulichen Verfall dadurch verhindern können.

Synergien mit anderen Instrumenten

Das besondere VKR nach § 25 BauGB ist ergänzend zum allgemeinen VKR zu betrachten und kann von der Gemeinde nur in Gebieten angewandt werden, in denen städtebauliche Maßnahmen geplant sind und hierfür eine eigenständige Satzung für die Ausübung des VKR erlässt (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Begriff der städtebaulichen Maßnahmen wird nicht weiter definiert, allerdings scheinen damit die Instrumente des BauGB gemeint zu sein (BBSR 2019: 30). Die meisten Instrumente beziehen dabei die informelle Planung sowie rechtliche Schritte zur Umsetzung der geplanten Nutzung eines Bereichs ein. Dazu gehört auch der Erlass von städtebaulichen Geboten (siehe Punkt 4.2.1.4) und die Durchführung von Baumaßnahmen (ebd.).

Aus dieser Begründung und der förmlichen Festlegung eines Stadtumbaugebietes (§ 171b BauGB) wurde der Gebietsbezug abgeleitet und das Merkmal der geplanten städtebaulichen Maßnahme entwickelt (BBSR 2019: 48)

Zusätzlich werden nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB noch zwei weitere Gebiete berücksichtigt, die für diese Arbeit jedoch keine Rolle spielen. Die Gemeinde ist verpflichtet bei der Ausweisung der Flächen

für das besondere VKR möglichst den Verwendungszweck anzugeben (§ 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB). (BBSR 2019: 47)

4.2.1.3 STÄDTEBAULICHE SANIERUNGS- UND STADTUMBAUGEBIETE

Ziel, Zweck und Anwendung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zielen auf die wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung von Gebieten mit städtebaulichen Missständen im Sinne des § 136 Abs. 3 a und b. Durch die Sanierungsmaßnahmen zum Wohle der Allgemeinheit sollen bauliche Strukturen u. a. den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, an Klimaschutz und -anpassung sowie wirtschaftlichen, kulturellen und demografischen Entwicklungen genügen (§ 136 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB). Sie können im Geltungsbereich eines B-Plans oder im unbeplanten Innenbereich festgesetzt werden (BBSR 2019: 47).

Stadtumbaumaßnahmen zielen auf die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen (§ 171a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und der Beseitigung von städtebaulichen Missständen ab (§ 136 Abs. 2 BauGB). Sie werden eingesetzt, um städtebauliche Funktionsverluste zu verhindern oder zu beheben (§ 171a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Ihr Einsatz muss grundsätzlich dem Wohle der Allgemeinheit dienen (171a Abs. 3 BauGB). Der Einsatz von Stadtumbaumaßnahmen schließt andere Maßnahmen und Instrumente des BauGB nicht aus. (§ 171a Abs. 1 BauGB). Parallele Festlegungen als Stadtumbaugebiet und städtebauliches Sanierungsgebiet sind möglich (Herfurtner Rechtsanwaltsgesellschaft mbH 2023c).

Zur Festlegung eines Sanierungsgebiets kann es erforderlich sein eine vorbereitende Untersuchung durchzuführen, anhand derer die Beurteilungsgrundlagen der Sanierungsbedürftigkeit hinsichtlich der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse untersucht und die praktische Durchführbarkeit der Sanierung bewertet werden (§ 141 Abs. 1). Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen lässt sich nicht durch Missstände ohne städtebauliche Relevanz, politische Motive, spekulative Bewirtschaftungsstrategien oder wirtschaftliche Interessen begründen (Minilex 2024; Steinbock und Partner 2024). Mit dem Beschluss zur Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung sind die Beteiligten zu informieren (§ 141 Abs. 4 BauGB). Idealerweise werden die Sanierungsmaßnahmen frühestmöglich mit den Beteiligten besprochen, damit diese in die Durchführung der geplanten Maßnahmen eingebunden und hinsichtlich der Finanzierung beraten werden können (§ 137 BauGB). Die Betroffenen sind der Gemeinde gegenüber auskunftspflichtig, sofern Informationen zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit fehlen (§ 138 Abs. 1 BauGB). Zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen kann die Gemeinde ein förmlich festgelegtes

Sanierungsgebiet im Sinne des § 142 Abs. 1 BauGB durch den Erlass einer Sanierungssatzung festlegen (§ 142 Abs. 3 BauGB). Die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen sollten möglichst innerhalb von 15 Jahren durchgeführt werden (§ 142 Abs. 3 BauGB).

Für die tatsächliche Durchführung der Sanierungsmaßnahmen können Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sinne der §§ 147 und 148 BauGB durchgeführt werden (§ 146 Abs. 1 BauGB). Die Maßnahmen können von dem/der Eigentümer:in auch selbstständig innerhalb der Frist durchgeführt werden, sofern ein Vertrag dies festlegt (§ 146 Abs. 3 BauGB). Maßnahmen auf Grundstücken der Bedarfsträger erfordern die vorherige Zustimmung (§ 146 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde ist nach § 149 BauGB verpflichtet eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. In dieser werden die Gesamtkosten für die Maßnahmen und ein Plan zur Deckung dieser Kosten dargestellt (§ 149 Abs. 2 BauGB).

Die Eigentümer:innen der Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes müssen zur Finanzierung der Maßnahmen einen Ausgleichsbeitrag zahlen, der sich anhand der Steigerung des Bodenwerts bemisst (§ 154 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauGB). Ein Ausgleichsbetrag wird nicht fällig, wenn der Bodenwert sich nur geringfügig erhöht hat oder der Verwaltungsaufwand außer Verhältnis zur Höhe des Ausgleichsbeitrag liegt (§ 155 Abs. 2 BauGB). Finanzielle Aufwendungen des Eigentümers im Sinne des § 148 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BauGB sind mit dem Ausgleichsbetrag zu verrechnen und entsprechend zu erstatten (§ 155 Abs. 6 BauGB). Die Eigentümer:innen haben durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes die Möglichkeit einen höheren Freibetrag bei der Einkommensteuer zu erhalten (§ 7h EstG).

Zur Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen muss Gemeinde ein Gebiet förmlich festlegen (§ 171b Abs. 1 BauGB). Hierfür muss vorab ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) aufgestellt werden, das die jeweiligen Ziele und die dazugehörigen Maßnahmen darstellt (§ 171b Abs. 2 BauGB). Für die Vorbereitung der Maßnahmen sind die Beteiligten im Sinne des § 137 BauGB einzubinden und zu beraten (§ 171b Abs. 3 BauGB). Zur Umsetzung kann es außerdem sinnvoll sein, einen Stadtumbauvertrag im Sinne des § 11 BauGB zu schließen, der konkrete Regelungen für die Durchführung der Maßnahmen trifft, und die dazugehörigen Pflichten, Fristen, Ansprüche und Ausgleichsbeiträge, insbesondere die Finanzierung im Zusammenhang mit den Maßnahmen regelt (§ 171c BauGB). Nach Erlass einer Sicherungssatzung nach § 171d BauGB kann die Behörde auch Genehmigungen verweigern (siehe hierzu § 14 Abs. 1 BauGB), wenn dadurch eine sozialverträgliche Durchführung im Sinne des Entwicklungskonzepts gesichert wird (§ 171d BauGB). Außerdem hat die Gemeinde die Möglichkeit der Enteignung (siehe Punkt 4.2.1.5) (§ 85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB), sofern sie für den Ablauf der Maßnahmen zwingend erforderlich ist, also im Stadtentwicklungskonzept gemäß § 171b

Abs. 2 BauGB oder einem Sozialplan nach § 180 BauGB festgelegt wurde (BBSR 2019: 87). Die Fassung eines Beschlusses nach § 171b Abs. 1 BauGB oder Vereinbarung eines Stadtumbauvertrags nach § 171c BauGB begründen nicht das öffentliche Recht zur Enteignung (ebd.).

Die Eigentumsverhältnisse bleiben durch die Festsetzung eines Sanierungs- oder Stadtumbaugebiet also grundsätzlich unberührt. Allerdings kann die Festsetzung mit bestimmten Verpflichtungen für die Eigentümer:innen verbunden sein. Sofern die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine Wertminderung eintritt, kann ein/eine Eigentümer:in eine finanzielle Entschädigung verlangen (§ 42 BauGB)(Minilex 2023).

Bedeutung für Problemimmobilien (Stadtumbau- und Sanierungsmaßnahmen)

Städtebauliche Missstände werden häufig durch Problemimmobilien ausgelöst, da sie sich oft durch vermüllte Grundstücke oder verwahrloste Gebäude auszeichnen (BBSR 2019: 47). Die städtebaulichen Missstände und Funktionsstörungen im Zusammenhang mit Problemimmobilien im Quartier könnten durch die Festsetzung eines Stadtumbaugebietes bzw. Sanierungsgebietes behoben oder minimiert werden.

Die Festlegung von Stadtumbau- und Sanierungsgebieten und Durchführung entsprechender Maßnahmen kann Einfluss auf die Lage und Architektur einer Immobilie haben. So kann durch den Rückbau einer bestimmten Immobilie die Lage anderer verbessert werden. Auch eine architektonische Aufwertung der Gebäude ist durch die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen denkbar. Bislang handlungsunwillige Eigentümer:innen können durch die Sanierungssatzung zu Maßnahmen verpflichtet werden, die sie selbstständig nicht durchgeführt hätten. Da für die Stadtumbau- und Sanierungsmaßnahmen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, ist es erforderlich die Konditionen für die Umbaumaßnahmen rechtssicher festzulegen, damit auch hier Eigentümer:innen entsprechend verpflichtet werden können. Einer profitorientierten Bewirtschaftungsstrategie kann insoweit Einhalt geboten werden, als das die Eigentümer:innen zu Investitionen in ihr Immobilie verpflichtet werden. Handlungsunfähigen Eigentümern wird durch die auferlegten Pflichten bestenfalls ein Rahmen geboten, indem sie ihm ein Programm zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit an die Hand geben. (Vgl. Kapitel 2)

Sowohl bauliche als auch Nutzungsprobleme können durch die Festsetzung eines entsprechenden Gebietes beseitigt oder vermindert werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird streng kontrolliert. Sie müssen den Anforderungen des gültigen Rechts genügen, wodurch sowohl die bauliche als auch die Wohnqualität gesteigert werden. Außerdem haben beide Instrumente positive Auswirkungen auf das Quartier. Die Gegenwart von Problemimmobilien in einem Quartier führt bereits nach kurzer Zeit zu

Imageschäden, die die städtebauliche Entwicklungsfähigkeit einschränken und Trading-Down-Effekte hervorrufen können, die auch Vermietungs- und Markthemmnisse einschließen können. Die potenziellen Steuererleichterungen können Innovationsimpulse im Quartier auslösen (BBSR 2019: 48). Durch die Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen ist es möglich das Quartiersimage aufzuwerten und negative Entwicklungen zu stoppen und ggf. rückgängig zu machen. Eine mögliche Funktionsschwäche kann beseitigt werden. (Vgl. Kapitel 2)

Sowohl die Stadtumbaumaßnahmen als auch die städtebauliche Sanierung sind grundsätzlich ein wirksames Instrument im Zusammenhang mit Problemimmobilien und als eine Akutmaßnahme zu sehen, da sie erst eingesetzt werden können, wenn ein Quartier bereits eine signifikante Abwertung erfahren hat. Auslöser des Handlungsbedarfs ist also weniger die Problemimmobilie selbst als vielmehr ihre Auswirkungen auf ein Gebiet (BBSR 2019: 48). Die Umsetzung wird in der Praxis häufig dadurch erschwert, dass die Finanzierung oft zu Rechtsstreitigkeiten zwischen den Eigentümern und der Gemeinde führt (ebd.). Zu beachten ist außerdem, dass die Aufwertung von Grundstücken sowie die Umlegung von Aufwendungen durch den/die Eigentümer:in auf die Mieter:innen zu Mietpreissteigerungen führen können (Schön 2024). Dies verschärft die ohnehin schon angespannte Marktsituation.

Die zwingen erforderliche Voruntersuchung für die Instrumente ist komplex und aufwendig, wodurch die förmliche Festlegung verlangsamt und erschwert wird (Stadt Weiden 2021: 185 f.). Mit dem Festlegen eines Umbau- oder Sanierungsgebiets sind erhebliche organisatorische und finanzielle Aufwendungen verbunden, weshalb die Gemeinde den Einsatz der Instrumente sorgfältig abwägen muss.

Die Immobilien aus den Fallbeispielen befinden sich nicht in einem Stadtumbau- oder Sanierungsgebiet, weshalb die Durchführung entsprechender Maßnahmen nicht möglich war. Es ist nicht klar, ob sich im Bereich der Fallbeispiele weitere Problemimmobilien befinden. Grundsätzlich könnte die Festlegung eines entsprechenden Gebietes durch die daraus resultierenden Befugnisse der Verwaltung für die Beseitigung der Problemlagen von Bedeutung sein.

Synergien mit anderen Instrumenten

Die Festlegung eines Stadtumbaugebiets ist in Verbindung mit anderen Instrumenten grundsätzlich ein probates Mittel gegen Problemimmobilien (BBSR 2019: 48). Zu diesen Instrumenten zählen städtebauliche Gebote (siehe Punkt 4.2.1.3), das VKR (siehe Punkt 4.2.1.2) und die Enteignung (siehe Punkt 4.2.1.4.1). Bei Stadtumbaugebieten gelten die meisten Regelungen allerdings nur für Bereiche

mit einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen (§ 171d Abs. 4 BauGB) erlassen wurde (BBSR 2019).

Die Festlegung eines Stadtumbaugebietes ist meist mit der Gewährung von städtebaufördermitteln verknüpft (siehe Punkt 4.2.1.6). In diesem Gebiet sind damit zusätzlich die folgenden Maßnahmen möglicherweise zusätzlich förderfähig:

- Wieder- und Zwischennutzung von Brachen,
- Aufwertung des Wohnumfeldes und der Freianlagen,
- Anpassung der städtischen Infrastruktur,
- Aufwertung und Umbau der Bestandsgebäude sowie Erhalt von Gebäuden mit besonderer Bedeutung inkl. Ersatzbau, Instandsetzung und Modernisierung und
- Für den Stadtumbau erforderliche Bau- und Ordnungsmaßnahmen
- Rückbau nicht benötigter Gebäude (BSW 2022b: 26).

Die Gewährung von Städtebaufördermitteln für Sanierungsgebiete allein ist nicht möglich (BSW 2022b: 26).

4.2.1.4 STÄDTEBAULICHE GEBOTE

Städtebauliche Gebote sind Verpflichtungen, die den Eigentümern durch die Gemeinde auferlegt werden und damit diese zur Umsetzung städtebaulich erforderlicher baulicher Maßnahmen zwingen (§ 175 BauGB). Die Gebote dienen der Steuerung von städtebaulichen Entwicklungen und dem Beheben von Missständen (BBSR 2019: 35). Im Umgang mit Problemimmobilien ist primär das Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Rückbaugesbot von Bedeutung.

Allgemeine Anwendung

Die allgemeinen Anforderungen an die Durchsetzung der städtebaulichen Gebote sind in § 175 BauGB festgesetzt:

- Bei Erlass von städtebaulichem Gebot sollte die Gemeinde die Betroffenen hinsichtlich ihrer Möglichkeiten bezüglich der Durchführung und Finanzierungsmöglichkeiten beraten (§ 175 Abs. 1 BauGB).
- Die Anordnung von Maßnahmen im Zuge der städtebaulichen Gebote ist nur möglich, wenn sie sich städtebaulich begründen lassen und eine alsbaldige Durchführung notwendig ist (§ 175 Abs. 2 BauGB). Diese ergeben sich insbesondere aus formellen oder informellen

Planungen, den Belangen aus § 1 Abs. 6 BauGB und dem allgemeinen städtebaulichen Umfeld der Problemimmobilien (BBSR 2019: 35).

- Die Durchführung von Maßnahmen auf Grundlage eines städtebaulichen Gebotes müssen von den Beteiligten geduldet werden (§ 175 Abs. 3 BauGB).

Die städtebaulichen Gebote sind nicht auf Flächen anzuwenden, die bspw. von einem öffentlichen Bedarfsträger für die Landesverteidigung genutzt werden (§ 26 Nr. 2 BauGB) (§ 175 Abs. 4 BauGB).

4.2.1.4.1 MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSGEBOT

Ziel, Zweck und Anwendung

Durch das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot kann die Gemeinde die Beseitigung von Missständen und Behebung von Mängeln der inneren und äußeren baulichen Beschaffenheit von Gebäuden durch den/die Eigentümer:in anordnen und diese zur Durchführung verpflichten (§ 177 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Vor dem Erlass eines entsprechenden Gebotes ist es erforderlich die Betroffenen zu beraten und den Sachverhalt mit ihnen zu erörtern (§ 175 Abs. 1 BauGB). Im Rahmen dessen sollte dem/der Eigentümer:in die Möglichkeit gegeben werden einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) abzuschließen, in dem die Mängel und Missstände und die durchzuführenden erforderlichen Maßnahmen durch den/die Eigentümer:in verankert sind (§ 175 Abs. 1 BauGB). Falls der/die Eigentümer:in sich nicht an die vertraglichen Vereinbarungen hält, kann die Gemeinde sich den Erlass eines städtebaulichen Gebotes vorbehalten (BBSR 2019: 38). Mit dem Erlass eines Gebots muss eine angemessene Frist zur Durchführung der Maßnahmen einhergehen (§ 175 Abs. 1 BauGB).

Das Modernisierungsgebot zielt auf die Behebung von Missständen ab (§ 177 Abs. 2 BauGB). Missstände im Sinne des Modernisierungsgebotes zeichnen sich insbesondere durch Verstöße gegen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aus (§ 177 Abs. 2 BauGB). Dabei geht es insbesondere um die Gebrauchswertverbesserung, die sich meist auf den Wohnungszuschnitt, die Belichtung und Belüftung, die sanitären Einrichtungen oder Beheizung sowie Energie- und Wasserversorgung bezogen ist (BBSR 2019: 38). „Als Obergrenze der durch das Modernisierungsgebot zu stellenden Anforderungen können die Vorschriften der Landesbauordnungen (LBauO) und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften über die Mindestanforderungen an Gebäudeausstattung und Bauausführung gewertet werden“ (ebd.: 38).

Das Instandsetzungsgebot ist auf die Behebung von Mängeln durch die Wiederherstellung des ursprünglichen Gebäudezustandes gerichtet (§ 177 Abs. 1 Satz 1). Mängel im Sinne des Instandsetzungsgebots liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage durch Abnutzung, Witterungseinflüsse oder durch Fremdeinwirkung entweder in der Nutzung erheblich beeinträchtigt ist, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigt oder sie erneuerungsbedürftig ist und aufgrund ihrer Bedeutung erhalten bleiben soll (§ 177 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Es greift also auch bei Mängeln, die durch unterlassende Instandhaltungsmaßnahmen entstanden sind, da es die Substanz der Gebäude erhalten und sichern soll (BBSR 2019: 35). Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot setzt damit früher als das Rückbaugesbot an (ebd.).

In der Praxis wird das Modernisierungsgebot oft zusammen mit einem zuvor oder parallel erlassenen Instandsetzungsgebot verbunden (BBSR 2019: 35). Ein Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots ist nicht möglich, wenn der Zustand der Immobilie ist so schlecht ist, dass der Erlass des Instandsetzungs- oder Modernisierungsgebots wirtschaftlich unvertretbar ist und die Kosten für die Umsetzung des städtebaulichen Gebots sich nicht rentieren dürften und die Ressourcen der erstattungspflichtigen Gemeinden überschreiten (ebd.).

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nicht. Die Finanzierung der angeordneten Maßnahmen erfolgt durch den/die Eigentümer:in, soweit er die Kosten durch eigene oder fremde Mittel decken und durch die Erträge der baulichen Anlage aufbringen kann (§ 177 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Sind dem/der Eigentümer:in Kosten entstanden, die er nicht tragen muss, müssen diese durch die Gemeinde erstattet werden (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Bedeutung für Problemimmobilien

Sowohl die Modernisierung als auch die Instandsetzung sind grundsätzlich geeignet, Missstände und innere und äußere Mängel an baulichen Anlagen zu beseitigen (BBSR 2019: 35 f.), indem sie die bauliche Qualität und Beschaffenheit von Immobilien verbessern. Im Zuge dessen sind auch positive Einflüsse hinsichtlich der Wohnqualität und -gesundheit zu erwarten. Handlungsunfähigen oder -unwilligen Eigentümern wird so kurzfristig die Kontrolle und Verantwortung für die Immobilie entzogen. Die konsequente Durchsetzung hat wahrscheinlich eine Signalwirkung auf andere Eigentümer:innen für die zukünftige Bewirtschaftung ihrer betroffenen und sonstigen Immobilien im Quartier. (Vgl Kapitel 2)

Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote können dafür sorgen, dass negative Auswirkungen der Immobilie und daraus resultierende Entwicklungen im Quartier beseitigt oder mindestens abgemildert werden. Die Wirkung ist davon abhängig, wie lange und intensiv die Problemimmobilie auf das Quartier

gewirkt hat und, ob es sich um eine Schlüsselimmobilie bzw. ein Schlüsselgrundstück handelt. So können durch die Maßnahmen ggf. kriminelle Aktivitäten verringert werden und neue Investitionsanreize für andere Eigentümer:innen im Quartier geschaffen werden. Der Bestandsschutz für Immobilien wird durch den Einsatz des Modernisierungs- oder Rückbaugesbotes zugunsten zeitgemäßer Anpassungen und neuer städtebaulicher Entwicklungen zurückgestellt. Bestenfalls kann ein beginnender Trading-Down-Effekt im Quartier noch aufgehalten werden. Insgesamt kann der Einsatz der städtebaulichen Gebote also positive Auswirkungen auf das Quartiersimage haben und Ursachen für ein negatives Quartiersimage beseitigen. Es ist wichtig zu beachten, dass die städtebaulichen Gebote rechtssicher angewandt und begründet werden, da andernfalls mindestens ein Widerspruch droht (BBSR 2019: 15). (Vgl. Kapitel 2)

Die Durchsetzung städtebaulicher Gebote kann eine notwendige wenn auch drastische Maßnahme im Zusammenhang mit Problemimmobilien sein. Aufgrund der objektbezogenen Durchsetzung handelt es sich um eine akute Einflussnahme, die eingesetzt wird, wenn es bereits eine Problemimmobilie gibt. Oft dürfte es schon ausreichen, wenn die Gemeinde den Einsatz städtebaulicher Gebote nur androht. Vom Instandsetzungsgebot ist seit den 1970er Jahren kaum Gebrauch gemacht worden. Das zeigt, dass die Verwaltungen wenig bis keine praktische Erfahrung in der Anwendung haben.

Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot ist im Zusammenhang mit den Fallbeispielen nicht zum Einsatz gekommen. Ein Einsatz wäre jedoch angesichts der teils drastischen baulichen Verfallserscheinungen in beiden Fällen denkbar gewesen, da die baulichen Zustände den vorgesehenen Nutzungszweck erheblich behindern. Im Umgang mit Problemimmobilien ist das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot dann relevant, wenn die Beseitigung der Missstände aus städtebaulichen Gründen geboten ist, und insbesondere bei fortdauernder Wohnnutzung (BBSR 2019: 37).

Synergien mit anderen Instrumenten

Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot setzt früher als das Rückbaugesbot nach § 179 BauGB und vor einer Abbruch- bzw. Beseitigungsanordnung nach der HBauO an (siehe Punkt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) (BBSR 2019: 42).

Städtebauförderungsmittel können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen zum Einsatz kommen (BBSR 2019: 42).

4.2.1.4.2 RÜCKBAUGEBOT

Ziel, Zweck und Anwendung

Das Rückbaugebot ermöglicht der Gemeinde die Anordnung eines Rückbaus von Gebäuden oder einzelnen Gebäudeteilen, die keine Nutzung mehr haben oder so erhebliche Missstände und Mängel aufweisen, dass diese nicht behoben werden können (§ 179 Abs. 1 Satz 1 BauGB). In den meisten Fällen bezweckt das Rückbaugebot die Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung und Aufwertung der Fläche, die Innenentwicklung oder den Umweltschutz. Insgesamt trägt es also zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei (Pörtner 2021).

Es kann sowohl im Geltungsbereich eines B-Plans angewandt werden, als auch im unbeplanten Innenbereich (BBSR 2019: 42).

Mit dem Rückbaugebot verpflichtet die Gemeinde den Eigentümer:innen zu dulden, dass seine baulichen Anlagen ganz oder teilweise durch die Gemeinde beseitigt oder rückgebaut wird (§ 179 Abs. 1 BauGB). Der/Die Eigentümer:in kann die Beseitigung der baulichen Anlage außerdem selbst durchführen (§ 179 Abs. 1 BauGB). Begründet wird dieses städtebauliche Gebot i. d. R. mit Abweichungen der Anlage von den Festsetzungen des B-Plans, die nicht beseitigt werden können, oder mit so gravierenden Mängel oder Missständen (§ 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB), dass diese nicht durch Modernisierungen oder Instandsetzungen behoben werden können (§ 179 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Widerspruch zum B-Plan oder unbehebbarer Missstände und Mängel sind allein ebenso wenig ausreichend wie negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft (kein rechtlich geschütztes Interesse) um ein Rückbaugebot zu begründen (BBSR 2019: 42). Vielmehr muss das Rückbaugebot außerdem aus städtebaulichen Gründen zeitnah erforderlich sein (ebd.).

Diese lassen sich bspw. durch die Hemmung einer sich in der Umsetzung befindlichen städtebaulichen Entwicklungsplanung rechtfertigen (BBSR 2019: 36). Der Rückbau einer Anlage zur Sicherstellung der grundlegenden Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse rechtfertigt den Erlass des Rückbaugebots (ebd.).

Das Rückbaugebot ist angesichts dieser und weiterer Hürden nicht zur Gefahrenabwehr geeignet (BBSR 2019: 36). Der Vollzug des Gebotes ist bspw. nur unter der Bedingung rechtmäßig, dass angemessener und zumutbarer Ersatzwohnraum für die Bewohner:innen zur Verfügung gestellt wird (§ 179 Abs. 2 BauGB).

Sind im Rahmen eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot der Rückbaumaßnahmen erforderlich, ist kein gesondertes Rückbaugebot zu erlassen (BBSR 2019: 36). In diesen Fällen gilt der Rückbau als vom jeweiligen Gebot umfasst (ebd.).

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch das Rückbaugebot nicht, allerdings erfolgt ein massiver Eingriff in das Eigentumsrecht (Art. 17 GG), indem die Eigentümer:innen zur Duldung, des Rückbaus ihrer baulichen Anlage durch die Gemeinde, verpflichtet werden (§ 179 Abs. 1 Satz 4 BauGB). Vermögenslagen sollen erkennbar möglichst wenig beeinflusst werden. Sofern dem/der Eigentümer:in durch den Rückbau Vermögensvorteile entstehen, bspw. durch einen höheren Verkehrswert, dann muss er sich entsprechend der Höhe an den Kosten beteiligen (Kostenerstattungsbetrag) (§ 179 Abs. 4 BauGB). Sofern dem/der Eigentümer:in oder den Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile entstehen, muss die Gemeinde eine Entschädigungszahlung leisten (§ 179 Abs. 3 BauGB). Ist es dem/der Eigentümer:in wirtschaftlich nicht zumutbar das Grundstück nach dem Rückbaugebot zu behalten, kann er statt der Entschädigung auch die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde verlangen (§ 179 Abs. 3 BauGB).

Bedeutung für Problemimmobilien

Das Rückbaugebot ist im Zusammenhang mit Problemimmobilien insbesondere dann interessant, wenn die baulichen Probleme so ausgeprägt sind, dass das Gebäude nicht mehr in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen ist.

Durch das Rückbaugebot können sowohl bauliche also auch Probleme in der Nutzung eines Gebäudes behoben werden, da das betreffende Gebäude zurückgebaut wird. In dem Zuge können außerdem mögliche Planungs- und Gestaltungsfehler behoben und unattraktive Gebäudetypologien und Architekturstile beseitigt werden. Negative Auswirkungen, die sich direkt auf die Problemimmobilie zurückführen lassen werden damit beseitigt. Hierzu zählen u. a. die verminderte Wohnqualität innerhalb der Immobilie sowie städtebauliche Missstände. Imageschädliche Faktoren können beseitigt werden. Negative Entwicklungen im Quartier können also unter Umständen noch gestoppt werden, wenn der Rückbau rechtzeitig erfolgt. (Vgl. Kapitel 2)

Jedoch muss auch berücksichtigt werden, dass die Ursachen der Probleme nicht zwangsläufig behoben wird, da das Grundstück weiterhin im Eigentum des Eigentümers verbleibt. In einigen Fällen kann es den Eigentümern mit profitorientierter Bewirtschaftungsabsicht zugutekommen, da ein leeres Baugrundstück oft einen höheren Wert hat als ein bebautes (siehe Punkt 3.2). Bei dem Rückbaugebot handelt es sich um ein Akutinstrument, das als eines der letzten Mittel zur Beseitigung von Problemimmobilien zum Einsatz kommen kann. (Vgl. Kapitel 2)

Das Rückbaugebot ist als Instrument bei den Fallbeispielen nicht zum Einsatz gekommen. Ein Einsatz wäre aufgrund der strengen Tatbestandsvoraussetzungen auch nicht möglich gewesen.

Die Verfahren für die Ausübung der städtebaulichen Gebote können sehr komplex sein und führen i. d. R. zu langwierigen Rechtsstreitigkeiten, die das Verfahren verzögern oder verhindern können (Herfurtner Rechtsanwaltsgesellschaft mbH 2023a). Auch die städtebauliche Erfordernis und Wirtschaftlichkeit ist nicht leicht zu begründen und der Einsatz der Gebote durch den Bestandsschutz häufig eingeschränkt (Bundestag 2018: 6). Insgesamt ist der Einsatz auch durch fehlende praktische Erfahrung in der Verwaltung gehemmt (IP5-2023).

4.2.1.5 ENTEIGNUNG

Ziel, Zweck und Anwendung

Die Enteignung ist ein Instrument zur Sicherung städtebaulicher Ziele und Entwicklungen. Bei der Durchführung einer Enteignung wird das Eigentum und die Rechte an einem Grundstück entzogen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die Enteignung erfolgt durch ein Gerichtsverfahren nachdem die Gemeinde einen Antrag auf Enteignung gestellt hat (StudySmarter 2023). Das Gericht prüft, ob die Begründung ausreichend ist und die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen vorliegen (ebd.). Im Verfahren werden neben der Gemeinde insbesondere der/die Eigentümer:in angehört (ebd.). Das Gericht entscheidet anschließend darüber, ob die Enteignung gerechtfertigt ist und ordnet diese ggf. an (ebd.).

In § 85 BauGB werden sieben Zwecke der Enteignung aufgeführt, jedoch kommen im Umgang mit Problemimmobilien nur drei in Frage:

- Zur Durchsetzung von Festsetzungen eines B-Plans (§85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB),
- Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, um eine bauliche Anlage zu erhalten (§85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB),
- im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus (§85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Ein Beschluss gemäß § 171b Absatz 1 BauGB oder ein Stadtumbauvertrag gemäß § 171c BauGB reichen hierfür nicht aus (BBSR 2019: 52).

Eine Enteignung darf nur in dem Umfang stattfinden, wie es für die Verwirklichung des Eignungszweckes erforderlich ist (§92 Abs. 1 BauGB). Die Durchführung einer Enteignung, muss dem Allgemeinwohl und dem öffentlichen Zweck dienen (§ 87 Abs. 1 BauGB und Art. 14 Abs. 3 GG). Dadurch ist es nicht möglich einen/eine Eigentümer:in aufgrund der Problemlagen im Zusammenhang mit der Immobilie zu

enteignen. Vielmehr ist die Beseitigung oder Verringerung der Probleme ein Nebeneffekt der Enteignung. Außerdem muss die Gemeinde nachweisen, dass sie ernsthaft versucht hat das Grundstück freihändig zu erwerben und es nach der Enteignung innerhalb einer bestimmten Frist dem vorgesehene Zweck zuzuführen (§85 Abs. 2 BauGB). Sie muss verhältnismäßig sein, also das letzte auszuschöpfende Mittel sein ((Herfurtner Rechtsanwaltsgesellschaft mbH 2023b)

Die Gemeinde muss gegenüber dem Enteigneten eine Entschädigung für den eintretenden Rechtsverlust und, sofern ihm Vermögensnachteile entstanden sind, Ersatz leisten (§93 Abs. 2 BauGB). Sollten dem Enteigneten Vermögensvorteile entstehen, sind diese bei Entschädigungsleistung zu berücksichtigen (§93 Abs. 3 BauGB). Die Entschädigung für den Rechtsverlust beläuft sich, unter Berücksichtigung des § 93 Abs. 2 BauGB, meist auf die Höhe des Verkehrswertes (§ 95 Abs. 1 BauGB).

Zusätzlich können weitere Entschädigungsansprüche durch Vermögensnachteile entstehen, bspw. durch einen notwendigen Umzug, eine Wertminderung anderer, mit dem Objekt zusammenhängender Gebäude oder den Verlust der Berufstätigkeit durch die Enteignung (§96 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB). Die Entschädigung soll enteignete Eigentümer:innen wirtschaftlich so stellen, als hätte die Enteignung nicht stattgefunden (Herfurtner Rechtsanwaltsgesellschaft mbH 2023b).

Bedeutung für Problemimmobilien

Die Immobilie fällt durch die Enteignung (vorübergehend) in das Eigentum der Gemeinde, was bedeutet, dass sie der Kontrolle von handlungsunwilligen oder handlungsunfähigen Eigentümern entzogen wird (siehe auch VKR). Die Bewirtschaftung erfolgt durch die städtischen Dienstleister, die eine dem Allgemeinwohl dienende und keine profitorientierte Bewirtschaftungsstrategie anstreben. Der Gemeinde stehen i. d. R. entsprechende finanzielle Ressourcen zur Verfügung, um etwaige bauliche Probleme zu beheben und Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Zudem kann eine eventuelle Zweckentfremdung beseitigt werden. Insgesamt kann sich durch die Enteignung die Wohnqualität und -gesundheit innerhalb der Immobilie verbessern. Außerdem kann sich die allgemeinwohlorientierte Bewirtschaftungsstrategie positiv auf das Quartier auswirken, indem die Problemlagen (z. B. Kriminalität und Vermüllung) im unmittelbaren Zusammenhang mit der Immobilie beseitigt werden, wodurch sich mögliche kriminelle Aktivitäten verringern und die Qualität des Wohnumfeldes steigt. Verstärkt werden die positiven Effekte, wenn es sich um Schlüsselimmobilien handelt. Zudem kann eine Enteignung in einem Quartier eine Signalwirkung für andere Immobilieneigentümer:innen haben und damit ein Motiv für die Neuausrichtung der Bewirtschaftungsstrategie und Investitionen in die eigenen Immobilien sein. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Staat sich durch die Enteignung zusätzliche, ehemals von Privaten ausgeführte

Verwaltungsarbeit aufbürdet, und die Immobilie nicht notwendigerweise optimal bewirtschaften kann (IP1-2023).

Die Enteignung von Eigentümern ist zwar eines der schärfsten Instrumente der Verwaltung, jedoch auch eine äußerst wirksame Akutmaßnahme im Zusammenhang mit Problemimmobilien. Häufig ist, ähnlich wie im Zusammenhang mit den städtebaulichen Geboten eine Androhung ausreichend, um den/die Eigentümer:in zum gewünschten Handeln zu bringen. Bei der Durchführung eines Enteignungsverfahrens ist mit allen einzulegenden Rechtsmitteln von der Eigentümerseite zu rechnen. Darüber hinaus gibt es im Zusammenhang mit dem Enteignungsverfahren die Möglichkeit der Entschädigungsklage, in der der/die betroffene Eigentümer:in auf eine höhere Entschädigung klagen kann (StudySmarter 2023). Die Entschädigung des Eigentümers schmälert die Eignung für Problemimmobilien zusätzlich, da sie sich am Grundstückswert zu orientieren hat ⁶, der/die Eigentümerin also auch für eine zwischenzeitlich pflichtwidrig durch Entmietung herbeigeführte Wertsteigerung kompensiert werden müsste.

Aufgrund der strengen Anwendungsvoraussetzungen und der Zurückhaltung der Gemeinde beim Einsatz des Instruments, sind nur wenige Anwendungsfälle nach § 85 BauGB bekannt, wodurch der Verwaltung Erfahrungswerte fehlen (BBSR 2019: 26). Eine Enteignung wurde bei den Fallbeispielen nicht durchgeführt. Ein Einsatz wäre aufgrund der strengen Tatbestandsvoraussetzungen auch nicht möglich gewesen.

4.2.1.6 STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Die Städtebauförderung ist das einzige Instrument der Verwaltung im Zusammenhang mit Problemimmobilien, welches fördert und nicht fordert. Sowohl für Stadtumbau- und Sanierungsmaßnahmen als auch für Maßnahmen im Zuge eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots können explizit Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden (§§ 171b Abs. 4 und 164a Abs. 1 Satz 1 und 3 Satz 1 BauGB). Allgemein sind die Mittel auch für Maßnahmen einsetzbar, zu deren Umsetzung die Gemeinde den/die Eigentümer:in vertraglich verpflichtet hat, und Maßnahmen, „die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes

⁶ BeckOK BauGB/Wünschmann, 61. Ed. 1.2.2024, BauGB § 93 Rn. 5

dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll“ (§ 164a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung

Für den Einsatz von Städtebaufördermitteln in Hamburg gibt es das Rahmenprogramm integrierte Stadtteilentwicklung (RISE), dass die Programme der Bund-Länder-Städtebauförderung zusammenfasst (BSW 2022b: 6).

Fördervoraussetzung ist grundsätzlich die Festlegung eines räumlich abgegrenzte Gebiets als RISE-Fördergebiet (äquivalent zum Sanierungs- oder Stadtumbaugebiet und die Einbindung der zu fördernden Maßnahmen in eine städtebauliche Gesamtmaßnahme (ebd.: 9).

Die Auswahl potenzieller Fördergebiete erfolgt u. a. anhand des Hamburger Sozialmonitorings (BSW 2022c: 23). In diesem werden auf Grundlage von sozialräumlichen Daten Quartiere mit besonderen sozialen Herausforderungen identifiziert (hamburg.de o. J.b). Es ist eine Art Frühwarnsystem, das die Grundlage für die sozialraumorientierte Planung der Hamburger Fachbehörden ist (ebd.).

In Hamburg wurde das IEK im RISE integriert (BSW 2022b: 13 ff.). Für jedes Fördergebiet erfolgt eine PPA, die aus einer Bestandsaufnahme mit Bewertung von Problemen und Potenzialen, Empfehlung zur Abgrenzung des Fördergebiets sowie Formulierungen für Ziele und Handlungsschwerpunkt besteht (ebd.). Auf Grundlage der PPA erfolgt die Aufnahme in eines der RISE-Programme (ebd.). Das IEK baut darauf auf und konkretisiert die operativen und strategischen Ziele für das Gebiet (ebd.). Außerdem wird darin die Projektumsetzung und Finanzierungsplanung erarbeitet (ebd.).

Die Betreuung der Gebiete erfolgt durch die Verwaltung und wird dort entsprechend dem Förderschwerpunkt zugeordnet (hamburg.de 2024). Trotzdem ist eine Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft erforderlich, um die Mittel zu bündeln und effektiv einzusetzen (hamburg.de o. J.a).

Die RISE-Förderung beträgt i. d. R. sieben Jahre (Deckungsgleich mit dem Festsetzten des Fördergebiets) und wird für nicht-rentierliche Kosten, Kosten zur Vorbereitung der Gesamtmaßnahme, und zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme sowie damit verbundene Maßnahmen gewährt, sofern sie den Förderrichtlinien nicht widersprechen (BSW 2022b: 12). Die Höhe der Fördermittel beträgt i. d. R. 50 Prozent der Gesamtkosten (ebd.: 9).

Empfänger der Fördermittel können bspw. Eigentümer:innen, Vereine, Unternehmen (allgemein natürliche und juristische Personen des Privatrechts) oder Behörden sein, die in Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren, RISE-Maßnahmen umsetzen wollen (BSW 2022b: 9).

RISE sieht unterschiedliche Programme für die Festlegung von Gebieten vor:

- „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“,
- „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ und
- „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“.

Bis die Förderrichtlinie im Jahr 2019 überarbeitet wurde, gab es u. a. das Programm „Stadtumbau“ und „Sanierungsgebiet“ (BSW 2018: 15 ff.). Die neue Förderrichtlinie hat das Programm „Stadtumbau“ in „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zwar umbenannt, inhaltlich, aber nicht wesentlich verändert (BSW 2022b: 24). Das Sanierungsgebiet blieb unverändert (ebd.: 24). Die Förderung der Gesamtmaßnahme erfolgt in Abhängigkeit der Festlegung im BauGB und der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung aus einem der bestehenden RISE-Programme (ebd.: 9).

Grundsätzlich förderfähig in allen RISE-Programmen sind unterschiedliche formelle Maßnahmen. Welche informellen Maßnahmen förderfähig sind, wird bei den informellen Maßnahmen (siehe Punkt 4.3) erklärt.

Konzept

Zur Vorbereitung der Gesamtmaßnahme können neben der Erstellung einer PPA, eines IEK und die vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB auch die Beteiligung und Mitwirkung der Bewohner:innen gefördert werden (BSW 2022b: 17). Zur Begleitung der Gesamtmaßnahme sind u. a. die Erstellung von Fachgutachten, Machbarkeitsstudien und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (ebd.: 17).

Vergütung für Beauftragte

Die Bezirke beauftragen für die Durchführung der Gesamtmaßnahmen einen Gebietsentwickler, bzw. für Sanierungsgebiete einen Sanierungsträger nach § 157 BauGB ein (BSW 2022b: 17). Förderfähig sind hierbei u. a. die folgenden Aufgaben der Beauftragten:

- Ansprechpartner:in vor Ort
- Organisation und Betreuung eines Quartierbüros

- Aktivierung von Bewohner:innen und Eigentümer:innen
- Organisation von lokalen Beteiligungsstrukturen und -prozessen
- Projektentwicklung und -begleitung
- Aufwendungen für Bauleistungen
- Veranstaltungen zum Wissens- und Erfahrungsaustausch (z. B. Tag der Städtebauförderung)
- Erstellung des Abschlussberichtes
- Vorbereiten von Abrechnungen
- Leistungen zur Wertbeurteilung von Bodenwertsteigerungen in Sanierungsgebieten (BSW 2022b: 18)

Ordnungs- und Baumaßnahmen

Baumaßnahmen im Sinne des § 148 BauGB sind grundsätzlich förderfähig. Besonders hervorzuheben sind hier die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (BSW 2022b: 21).

Ordnungsmaßnahmen im Sinne des § 147 BauGB sind ebenfalls förderfähig, sofern sie in der Vorbereitende Untersuchung, PPT oder des IEK beschlossen wurden (ebd.: 22). Förderfähige Ordnungsmaßnahmen sind bspw. die Erstattung von finanziellen Aufwendungen der Gemeinde nach § 150 BauGB oder der Eigentümer:innen durch die Gemeinde, der Umzug von Bewohner:innen nach der Aufhebung von Mietverhältnissen im Rahmen von Sanierungsarbeiten oder eines städtebaulichen Gebots nach § 185 i. V. m. § 183 Abs. 1 BauGB oder der Erwerb eines Grundstücks (ebd.: 22).

4.2.1.6.1 BEDEUTUNG FÜR PROBLEMIMMOBILIEN

Die Festlegung eines Städtebaufördergebietes als Reaktion auf Problemimmobilien ist zielführend, wenn vielschichtige Problemlagen vorhanden sind, die sich nachteilig auf das Quartier auswirken (BBSR 2019: 101). Aber auch bei einzelne Schlüsselimmobilien kann der Einsatz sinnvoll sein (ebd.: 101). „Im Zusammenhang mit Problemimmobilien geht es gemäß § 136 BauGB um die Beseitigung von städtebaulichen Missständen und die Herstellung von gesunden Wohnverhältnissen sowohl unmittelbar an Gebäuden als auch bei der Aufwertung des öffentlichen Raums sowie durch verschiedene Maßnahmen zum Erhalt bzw. der Wiedergewinnung des sozialen Zusammenhalts“ (ebd.: 101).

Neben formellen Maßnahmen können auch informelle Handlungen, wie ein Stadtteilbüro oder Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden (siehe Punkt 4.3)(BSW 2022b: 17 ff.)

Die Bedeutung städtebaulicher Entwicklungskonzepte für den Umgang mit Problemimmobilien

Bei der Planung eines Sanierungs- bzw. Stadtumbaugebietes ist es sinnvoll vorab eine vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB durchzuführen, aus deren Ergebnisse später das INSEK abgeleitet werden kann (BBSR 2019: 98). Durch die können Problemimmobilien und entsprechende Maßnahmen frühzeitig als Ziele implementiert werden, wodurch frühzeitig in den Erhalt investiert werden kann (ebd.: 98). Dabei werden auch wichtige Fragen in Bezug auf die Aufwertungsperspektive, Umsetzung von Maßnahmen unter Berücksichtigung der Haushaltslage, baukulturelle Bedeutung und daraus resultierende bauliche Sicherungen geklärt (ebd.: 99).

Ein Teil der INSEK kann auch eine sozialräumliche Analyse (zu Demografie und Bevölkerungszusammensetzung) und eine Netzwerkanalyse beinhalten (BBSR 2019: 99). Der Einsatz eines frühzeitigen Quartiersmanagement kann zur Analyse beitragen und Erkenntnisse zu den Ursachen und Auswirkungen der jeweiligen Problemimmobilien liefern (ebd.: 99).

Aufgrund ihres spezifischen Bezugs zu bestimmten Gebieten und ihrer festen Verwurzelung in der lokalen Gemeinschaft, einschließlich der Beteiligung der Bürger:innen, sind Entwicklungskonzepte effektive und langanhaltende Grundlagen für die Planung (BBSR 2019: 99). Sie bieten einen Rahmen für formelle und informelle Methoden zur Entwicklung von Städten, Gemeinden und Stadtvierteln (ebd.: 99). Diese Ideen sind besonders hilfreich bei der Entwicklung von Strategien für den Umgang mit problematischen Immobilien auf Quartiersebene (ebd.: 99). Durch die Betonung einer räumlichen Perspektive auf einen bestimmten, abgegrenzten Teilraum im Zusammenhang mit der Gesamtstadt bieten sie einen umfassenden Blick auf einzelne Immobilien und ihre stadtplanerischen Herausforderungen (ebd.: 99). Integrierte Entwicklungskonzepte können auch problematische Immobilien als eigenständiges Handlungsfeld hervorheben, um notwendige Maßnahmen und den Einsatz entsprechender Instrumente zu begründen (ebd.: 99). Im Rahmen einer Überarbeitung können bereits vorhandene Ideen erweitert und angepasst werden (ebd.: 99).

4.2.1.6.2 BEDEUTUNG FÜR DIE FALLBEISPIELE

Für die Versuche zur Beseitigung der Problemlagen in den Fallbeispielen wurden keine Städtebaufördermittel eingesetzt. Der Einsatz wäre in diesen Fällen auch nicht zielführend, da die Eigentümer:innen sich wenig kooperativ zeigen und nicht das Ziel verfolgen, ihre Immobilie in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen.

4.2.2 BAUORDNUNGSRECHT

Das Bauordnungsrecht ist im Gegensatz zum Bauplanungsrecht nicht flächenbezogen, sondern objektbezogen (Klinge/Gerlach/Haller 2014: 46). Beide Rechtsbereiche weisen aber materiell-rechtliche Überschneidungen und verfahrensrechtliche Verknüpfungen auf, etwa innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens (ebd.; BBSR 2019: 56). Demnach hat die Bauaufsichtsbehörde bei der Genehmigung von baulichen Anlagen die Pflicht das Einhalten der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anordnungen sicherzustellen und damit die Befugnis erforderliche Maßnahmen anzuordnen (Generalmächtigung § 58 abs. 1 HBauO) (BBSR 2019: 56).

Die Hauptaufgabe des Bauordnungsrechts besteht darin bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden (BBSR 2019: 56). Hierbei sind insbesondere die Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung, die Anforderungen an einzelne Räume sowie grundsätzliche Anforderungen an die bauliche Qualität und Beschaffenheit zu berücksichtigen (Klinge/Gerlach/Haller 2014: 21).

Zusätzlich zur Anordnung zur Beseitigung von baulichen Anlage in einem schlechten baulichen Zustand, können auch Ordnungsmaßnahmen angeordnet werden, die beispielsweise Anforderungen an bestandsgeschützte Immobilien beinhalten können, sofern es sich um eine Gefahrenabwehr handelt (BBSR 2019: 56). Die Anordnungen werden entweder auf die Generalermächtigung oder auch eine Spezialermächtigung gestützt (ebd.). Am relevantesten in diesem Zusammenhang sind Anordnungen von Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Abbruch- und Beseitigungsanordnungen. Das Ziel dieser Maßnahmen ist

- die Verhinderung von unzulässigen Veränderungen, um Fehlentwicklungen vorzubeugen,
- die Beseitigung von verunstaltenden Zuständen an Immobilien zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Quartier,
- die Gewährleistung der Standsicherheit,
- die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Gefahrenabwehr und
- der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen (BBSR 2019: 56). I. d. R. kommt die Anordnung der Maßnahmen je nach Schwere der baulichen Missstände in Betracht.

4.2.2.1 ANORDNUNGEN NACH GENERALERMÄCHTIGUNG

In der HBauO § 58 Abs. 1 HBauO befähigt die Gemeinde, erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Wahrnehmung ihrer Aufgaben anzuordnen und durchzuführen.

Die bauordnungsrechtlichen Anordnungen zur Instandsetzung, zur Durchführung von Sicherungsmaßnahmen und zum Abbruch lassen sich generell auf die Generalermächtigungsgrundlage stützen (BBSR 2019: 55 ff.). Wie jede Generalermächtigung ist sie aber nicht anzuwenden, soweit ein Anwendungsbereich einer Spezialermächtigung eröffnet ist.

4.2.2.1.1 ANORDNUNG VON INSTANDSETZUNGSMAßNAHMEN

Ziel, Zweck und Anwendung

Die Immobilieneigentümer:innen sind zur Instandhaltung und Instandsetzung ihrer Immobilien verpflichtet (§§ 14 bis 16 HBauO). Das Ziel der Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen ist neben der Instandsetzung primär die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (BBSR 2019: 56). Zudem sollte auch die äußere Gestalt verbessert werden (Bundesgerichtshof 2017). Die Anordnung lässt sich auf die Generalermächtigungsgrundlage stützen und ist sowohl im Geltungsbereich eines B-Plans, als auch im unbeplanten Innenbereich anwendbar (BBSR 2019: 57). Gegenstand von Instandhaltungsmaßnahmen sind insbesondere der Erhalt der Bausubstanz, die Standsicherheit, der Brandschutz und die Verkehrssicherung (§§ 14 bis 16 HBauO).

Die Verwaltung kann unterschiedliche Instandsetzungsmaßnahmen anordnen, die von dem/der Eigentümer:in durchzuführen sind (BBSR 2019: 57). In Betracht kommen:

- Maßnahmen zur Erhaltung der Standsicherheit,
- Maßnahmen zur Beseitigung schadhafter Stellen an der Immobilie (z. B. an Mauern und Dachziegeln),
- Maßnahmen zur äußeren Anpassung von Immobilien, wenn diese das Ortsbild stören,
- Wiederherstellung und Erhaltung der ursprünglicher Gestaltungselemente und
- Sanierung schadhafter Elektroinstallationen (BBSR 2019: 57).

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Anordnung nicht. Der/Die Eigentümer:in ist jedoch verpflichtet die von der Verwaltung angeordneten Maßnahmen ordnungsgemäß durchzuführen und die Kosten hierfür auch zu tragen. Sofern er seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, können Zwangsmittel eingesetzt werden (siehe Punkt 4.1 Handeln durch Verwaltungsakt). Die angeordneten Maßnahmen müssen stets verhältnismäßig sein. (BBSR 2019: 56 f.).

Bedeutung für Problemimmobilien

Problemimmobilien weisen häufig einen erheblichen Instandsetzungsbedarf auf, der von den Eigentümern nicht gedeckt wird. Die mangelnde Instandsetzung hat erhebliche Auswirkungen auf den baulichen Zustand der Immobilie.

Eine mangelnde Instandhaltung und -setzung in Kombination mit einem fortgeschrittenen Lebenszyklus der Immobilie oder sonstigen Umständen kann zu einer baulichen Verwahrlosung der Immobilie führen. Um diese Entwicklung zu verhindern ist es besonders wichtig, dass eine mangelnde Instandhaltung frühzeitig erkannt wird. Die Bauaufsichtsbehörde kann nur tätig werden, wenn sie Kenntnis von unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen hat. Diese erlangt sie meist durch Meldung Dritter oder sogar durch eigene Kontrollen. Eine flächendeckende, regelmäßige Kontrolle durch die Behörde kann nicht gewährleistet werden. (BBSR 2019: 56 f.)

Über einen längeren Zeitraum unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen führen schnell zur Verwahrlosung der Immobilie, und werden nicht notwendigerweise von der Behörde bemerkt. Die Anordnung zur Instandsetzung sollte dazu führen, dass die notwendigen Maßnahmen von dem/der Eigentümer:in zeitnah durchgeführt werden. Dadurch können handlungsunwillige Eigentümer:innen zur Durchführung entsprechender Maßnahmen verpflichtet werden, sowie handlungsunfähige Eigentümer:innen ggf. eine Lösung für die Probleme finden. Insgesamt kann eine rechtzeitige Instandsetzung die Entstehung von Vermietungs- und Markthemmnissen vermeiden und den Status quo der Wohnqualität und -zufriedenheit erhalten. Potenzielle städtebauliche Missstände können behoben werden, bevor sie negative Auswirkungen auf das Quartier haben und zu Trading-Down-Effekten und einen langfristigen Imageschaden des Quartiers führen. Außerdem ist es denkbar, einen bereits eingetretenen Trading-Down-Effekt durch die Instandsetzung zu unterbrechen. (Vgl. Kapitel 2)

Die Anordnung zur Instandsetzung ist sowohl ein präventives als auch ein akut einzusetzendes Instrument. Es lässt sich präventiv einsetzen, indem noch vor dem Eintritt von außen erkennbarer Verwahrlosung Instandsetzungsmaßnahmen angeordnet und durchgeführt werden. Es lässt sich aber auch in Kombination mit andere Instrumenten einsetzen, um Problemimmobilien zu beseitigen oder zumindest ihre Auswirkungen zu verringern. Dadurch ist es insgesamt ein wirksames Mittel im Zusammenhang mit Problemimmobilien.

Werden die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen nicht von der Verwaltung erkannt oder zu spät angeordnet, können sich daraus Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ergeben. Sobald dieser Zustand eingetreten ist, müssen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erfolgen.

Das Instrument ist in den dargestellten beiden Fällen nicht zum Einsatz gekommen. Der Einsatz wäre grundsätzlich möglich und sinnvoll gewesen, und hätte insbesondere für das Fallbeispiel Grindelallee 80 nahegelegen.

Synergien mit anderen Instrumenten

Die Instandsetzungsanordnung erfolgt in der Praxis oft unmittelbar nach der Anordnung von Sicherungsmaßnahmen, da die Sicherungsmaßnahmen eine Notfallmaßnahme und keine langfristige Instandsetzung sind (Klinge/Gerlach/Haller 2014: 73). In Hamburg kann die Anordnung zur Instandsetzung auch über den Verunstaltungsparagraphen erfolgen (siehe Punkt 4.2.2.2).

4.2.2.1.2 ANORDNUNG VON SICHERUNGSMAßNAHMEN

Ziel, Zweck und Anwendung

Sicherungsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (BBSR 2019: 59). Gefahren im Sinne des Bauordnungsrechts liegen vor, wenn bauliche Anlagen gegen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften verstoßen (§ 58 abs. 1 HBauO).

Damit die Gemeinde eine Anordnung durchsetzen kann, muss sie als erstes Kenntnis von der potenziellen Gefahrensituation haben und diese entsprechend bewerten (Deubner Recht und Praxis 2024). Anschließend geht eine schriftliche Anordnung an den/die Eigentümer:in, der die angeordneten Maßnahmen innerhalb der gesetzten Frist umsetzen muss (siehe Punkt 4.1). Die Frist orientiert sich an der Gefahrenlage. Besteht eine Gefahr, die Menschen akut gefährdet, kann die Gemeinde selbst Sicherungsmaßnahmen durchführen (ebd.).

Die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen lässt sich auf die Generalermächtigung stützen. Demnach haben die Bauaufsichtsbehörden über die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei baulichen Anlagen zu wachen (§ 58 HBauO) (BBSR 2019: 59). Sie können für die Wahrnehmung dieser Aufgaben erforderliche Maßnahmen anordnen (ebd.). Sicherungsmaßnahmen werden i. d. R. notwendig, wenn Instandsetzungsmaßnahmen ausgeblieben sind.

Die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen verpflichtet den Eigentümer zur Durchführung von zwingend erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen, wie das Verschließen von Zugängen oder das Entfernen von losen Dachziegeln beinhalten (ebd.). Die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen darf für alle baulichen Anlagen im Sinne des § 1 HBauO erfolgen (ebd.).

Die Sicherungsmaßnahmen dienen dabei nicht der regulären Instandsetzung oder optischen Aufwertung, sondern ausschließlich der Beseitigung von Gefahren (ebd.). Das optische Erscheinungsbild kann sich, anders als durch die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände, durch Sicherungsmaßnahmen

sogar weiter verschlechtern (BBSR 2019). „In manchen Fällen tritt der Verwahrlosungszustand durch die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen wie z. B. das Vermauern von Fenstern besonders zutage“ (ebd.).

Die Eigentumsverhältnisse bleiben von der Anordnung unberührt, jedoch muss der/die Eigentümer:in in jedem Fall die Kosten der Maßnahme tragen und der Gemeinde ggf. Auslagen für notwendige Sicherungsmaßnahmen erstatten (FHH 2014: 2). Die Begründung für die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen ist situationsabhängig. Die Gemeinde muss den Sicherungsanspruch und einen Grund zur Sicherung glaubhaft darlegen (Herfurtner Rechtsanwaltsgesellschaft mbH 2023d). Die Sicherungsmaßnahmen müssen dabei stets verhältnismäßig (Erforderlichkeit, Angemessenheit, Geeignetheit) sein (BBSR 2019: 57).

Bedeutung für Problemimmobilien

Problemimmobilien zeichnen sich durch bauliche Probleme oder Nutzungsprobleme aus (siehe Kapitel 2). Die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen kann insoweit auf diese Problemlagen einwirken, als das durch sie keine Gefahrenlage entstehen bzw. potenzielle Gefahren beseitigt werden (BBSR 2019: 57). Einen nachhaltigen Einfluss auf Problemimmobilien nehmen Sicherungsmaßnahmen damit nicht, denn sie sind eine reine Akutmaßnahme. Sie alleine stellen damit grundsätzlich auch keine wirksame Option für die Beseitigung von Problemimmobilien dar. Sie sind jedoch geeignet, die Auswirkungen auf die Bewohner:innen und Quartier abzumildern.

Im ersten Fallbeispiel wurden keine Sicherungsmaßnahmen angeordnet und es gab auch keine Anlass dazu, da das Gebäude offiziell leer steht und nach Außen hin keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit ausgeht. Im zweiten Fallbeispiel, der Grindelallee 80 wurden Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr in Form der Unbewohnbarkeitserklärung durch das Bezirksamt durchgeführt. Diese haben dazu geführt, dass die Immobilie nicht weiter genutzt werden konnte.

Synergien mit anderen Instrumenten

Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr müssen teilweise so dringlich ausgeführt werden, dass keine Rücksicht auf mögliche Verunstaltungen genommen werden kann. Hier kann es nach der Gefahrenabwehr zu einer Anordnung gegen Verunstaltung kommen (siehe 4.2.2.2). Bei Problemimmobilien bei denen Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind ist der bauliche Zustand meist so schlecht, dass anschließend auch ausreichende Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden sollten. Oft liegt auch eine Unbewohnbarkeit vor (siehe Punkt 4.2.3), die letztendlich nur noch eine Nutzungsuntersagung und oder den Abbruch als Option offenlässt (BBSR 2019: 57).

4.2.2.2 BESONDERHEIT: SPEZIALERMÄCHTIGUNGEN ZUR HERSTELLUNG ORDNUNGSGEMÄßER ZUSTÄNDE

Neben der Generalnorm beinhalten manche LBauO zusätzlich Spezialermächtigungen, die den Handlungsspielraum der Verwaltung bei bestimmten Fallkonstellationen erweitert und sie zu konkreten Maßnahmen befugt (BBSR 2019: 54 f.).

In der HBauO bildet der § 76 HBauO eine solche Spezialermächtigungsgrundlage „zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände“. Im Rahmen einer Anordnung zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände werden die Eigentümer:innen dazu aufgefordert die Anlage nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften herzurichten.

Anders als die Generalermächtigung rechtfertigt die Spezialermächtigung dabei auch eine Anordnung zur Instandsetzung oder Beseitigung von verunstalteten baulichen Anlagen durch Verwahrlosung, Beschriftungen und Bemalungen (§ 76 Abs. 2 Nr. 1 HBauO).

Die benannte Spezialermächtigung der HBauO rechtfertigt damit die Durchsetzung der sog. „Schrottimmobilienvorschrift“ bzw. für den sog. „Verunstaltungsparagraphen“ in § 12 HBauO (BBSR 2019: 54). Nach diesem ist es erforderlich, dass Gebäude in Bezug auf Gestalt, Größe, Verhältnis verschiedener Bauelemente, Materialien und Farbgebung so entworfen werden, dass sie keine optische Beeinträchtigung darstellen und sich harmonisch in das Ortsbild der Umgebung einfügen (ebd.). § 12 Abs. 2 HBauO sieht außerdem vor, dass für Bauwerke, die aufgrund ihrer Größe, Höhe, Lage oder besonders schützenswerter gestalterischer Merkmale das Erscheinungsbild der Umgebung prägen, spezielle Gestaltungsanforderungen für die äußere Erscheinung und Dachgestaltung gestellt werden können (ebd.). Diese Regelungen zielen darauf ab, das ästhetische Erscheinungsbild der städtischen Umgebung zu wahren und eine optische Beeinträchtigung des Stadtbildes zu verhindern (ebd.). Diese Regelung ermöglicht den Einsatz einer Abbruch- oder Instandsetzungsanordnung, wenn keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung besteht.

Instandsetzungs- sowie Abbruch- und Beseitigungsanordnung nach Verunstaltungsparagraph

Nach der Spezialermächtigung ist die Instandsetzungsanordnung bzw. Abbruch- und Beseitigungsanordnung ebenfalls anwendbar ist, wenn eine bauliche Anlage im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist (§ 76 Abs. 1 Satz 1 HBauO). Dieser Fall liegt vor, wenn die bauliche Anlage im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert wurde. Außerdem dürften rechtmäßige Zustände nicht durch andere, weniger einschneidende Maßnahmen

herstellbar sein (BBSR 2019: 54). Die Maßnahme setzt voraus, dass die bauliche Anlage formell und materiell rechtlich illegal ist (ebd.). Gegen öffentliche Vorschriften verstößt die Anlage auch durch die Verunstaltung durch Verwahrlosung oder durch Beschriftung und Bemalung (§ 12 und § 76 HBauO) (ebd.). Eine Abbruch- und Beseitigungsanordnung darf nur erfolgen, wenn eine entsprechende Instandsetzung der baulichen Anlage nicht mehr möglich ist oder sie nicht mehr genutzt wird (§76 Abs. 2 Nr. 1 HBauO). Der Eingriff ist demnach im Hamburg nicht nur im Zuge der Gefahrenabwehr möglich (ebd.).

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht zielt der „Verunstaltungsparagraph“ ausschließlich auf gestalterische Probleme ab (BBSR 2019: 54). Trotz dessen ist sie im Umgang mit Problemimmobilien nutzbar, da Problemimmobilien sich auch durch ihre äußere Gestalt negativ auf das Ortsbild auswirken können (siehe Punkt 2.2) und damit die hohen Anforderungen der Rechtsprechung an eine „Verunstaltung“ erfüllen (ebd.). „Wenn eine Immobilie das Ortsbild verunstaltet, kann sie insbesondere wegen negativer Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld als Problemimmobilie gelten, auch wenn sie (noch) nicht unmittelbar eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit darstellt“ (ebd.).

Die Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen oder die Beseitigung einer Verunstaltung setzt meist bereits vor dem Auftreten von massiven Missständen und baulichen Problemen bzw. Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung an und können das Entstehen einer Problemimmobilie damit verhindern (BBSR 2019: 61). Die Hamburger Verwaltung hat dadurch bereits eine frühe Eingriffsgrundlage, sofern sie Kenntnis von den Umständen hat.

Eine Instandsetzungsanordnung im Sinne der Spezialermächtigung wäre bei beiden Fallbeispielen grundsätzlich möglich, jedoch wurden diese nach aktuellem Wissenstand nicht eingesetzt. Eine Abbruch- und Beseitigungsanordnung würde sich ebenfalls durchsetzen lassen, da sich abzeichnet, dass eine Instandsetzung mutmaßlich nicht möglich sein wird.

4.2.2.3 VERHÄLTNIS VON STÄDTEBAULICHEN GEBOTEN UND BAUORDNUNGSRECHT

Bei der Anwendung der städtebaulichen Gebote ist es wichtig, sie stets im Verhältnis zu den Instrumenten des Bauordnungsrechts zu betrachten, da sie eine breite Einsatzmöglichkeiten bieten (BBSR 2019: 61). Die Eingriffsgrundlagen unterscheiden sich wesentlich von denen des Bauordnungsrechts, weshalb sie sich nicht gegenseitig ersetzen können (ebd.). Die Instandsetzungs-, Abbruch- und Beseitigungsanordnungen kann nur zur Gefahrenabwehr erlassen werden (siehe Punkt 4.2.2.3). Die Abgrenzung zwischen Anweisungen, die durch städtebauliche Gebote erlassen werden, und solchen, die sich auf die Abwehr von Gefahren gemäß der HBauO beziehen, ist häufig schwer zu

durchschauen und kann meist nur im Einzelfall klar festgelegt werden. (BBSR 2019). Daher ist es entscheidend, genau zu analysieren, welche Voraussetzungen gegeben sind, welche Effekte angestrebt werden und inwieweit ein Eingriff erforderlich ist (ebd.).

Instandsetzungsanordnung und Instandsetzungsgebot

Die bauordnungsrechtliche Instandsetzungsanordnung und das städtebauliche Instandsetzungsgebot unterscheiden sich bereits in den ihnen zugrundeliegenden Erwägungen. Auf den Erlass eines Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB wird bei nachträglicher Verschlechterung der Bausubstanz zurückgegriffen. Der Mangelbegriff des § 177 Abs. 3 BauGB knüpft insbesondere an Anforderungen aus dem Bodenrecht an. Das Wohnraumschutzgesetz greift bei untragbaren Wohnverhältnissen und Unterschreitung der Mindestanforderungen an Wohnraum. Das Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde ist gerechtfertigt, wenn es Abweichungen von den materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts gibt (BBSR 2019: 57). Letztendlich ist auch die Zuständigkeit der Instrumente zu berücksichtigen, weshalb die Prüfung beider Instrumente und die Abstimmung der zuständigen Stellen zu empfehlen ist. (ebd.).

Verhältnis von bauordnungsrechtlicher Beseitigungsanordnung und städtebaulichem Rückbaugebot

Die bauordnungsrechtliche Beseitigungsanordnung und das städtebauliche Rückbaugebot dienen unterschiedlichen Zielen (BBSR 2019: 63). Während die baurechtliche Beseitigungsanordnung primär der Gefahrenabwehr bzw. anderen Schutzgütern des bauordnungsrechts dient, ist es der Zweck des Rückbaugebotes städtebauliche Ziele zu sichern (ebd.). Die Anwendung des Rückbaugebotes ist vor dem Eintreten einer Gefahrenlage möglich. (ebd.). Die Maßnahmen unterscheiden sich auch in der Rechtsfolge: Das Rückbaugebot verpflichtet den/die Eigentümer:in lediglich zur Duldung des Abbruchs durch die Behörde oder Dritte. Nach Erlass einer Beseitigungsanordnung ist er hingegen selbst zum Abbruch verpflichtet und trägt dafür auch die Kosten. (ebd.).

4.2.3 WOHNRAUMSCHUTZGESETZES HAMBURG

In Hamburg gibt es seit 1982 das Wohnraumschutzgesetz, welches der Verwaltung durch ordnungsrechtliche Elemente Handlungsmöglichkeiten hinsichtlich der Vernachlässigung, Überbelegung und Zweckentfremdung von Wohnraum im Sinne des § 2 HmbWoSchG eröffnet (siehe auch 2.1.2). Es hat das Ziel Mindeststandards in der Ausstattung des Wohnraums durchzusetzen, Mängel und Missstände zu beseitigen und eine dem Wohnzweck erforderliche Nutzbarkeit herzustellen (BSU 2014b: 1).

Die Instrumente des HmbWoSchG haben eine geringere Eingriffsschwelle als die des Bauordnungsrecht, da Gefahrenlagen unterschiedlich definiert sind (siehe HmbWoSchG und HBauO). Wenn sowohl Gefahrenlagen nach der HBauO, als auch nach dem HmbWoSchG bestehen, muss eine Abstimmung zwischen dem Ämtern bezüglich des weiteren Vorgehens erfolgen (BBSR 2019: 75).

Allgemeines bei Ordnungswidrigkeit

Nach § 13 abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG müssen Beteiligte⁷ Auskünfte geben und Unterlagen bereitstellen, wenn es für die Durchführung der HmbWoSchG-Maßnahmen erforderlich ist. Sofern die Auskünfte und Unterlagen nicht ausreichen, um für die Maßnahmen erforderliche Entscheidungen zu treffen, müssen die Beteiligten das Betreten des Wohnraums durch die Behörde gestatten (§ 13a abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG). Die Behörde darf den Wohnraum jederzeit unangekündigt betreten, wenn der begründete Verdacht einer Unbewohnbarkeit nach § 6 HmbWoSchG, einer Überbelegung im Sinne des § 7 HmbWoSchG oder einer Zweckentfremdung im Sinne des § 9 HmbWoSchG besteht (§ 13a abs. 2 HmbWoSchG). Die angeordneten Maßnahmen und sofern nötig auch die vorübergehende Räumung des Wohnraums muss von den Beteiligten geduldet werden (§ 13a abs. 3 HmbWoSchG). Bevor Maßnahmen nach dem HmbWoSchG angeordnet werden, sollte dem Verpflichteten die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben werden (§ 14 abs. 2 HmbWoSchG). Zudem sollte dem Verpflichteten die Möglichkeit zur freiwilligen Durchführung der Maßnahme gegeben werden (§ 14 abs. 1 HmbWoSchG). Diese kann durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (inkl. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung) verbindlich zugesichert werden (§ 14 abs. 1 HmbWoSchG). Der Abschluss des Vertrags ist nicht geboten, wenn die Mängel unverzüglich beseitigt werden müssen (§ 14 abs. 3 HmbWoSchG) (siehe auch Punkt 4.1).

Anordnung Mindeststandards

Das Ziel einer Anordnung zur Erfüllung der Mindeststandards ist die Herstellung von Wohnraum, der mindestens den in § 3 Abs. 2 HmbWoSchG genannten Anforderungen entspricht. Die im Katalog des § 3 Abs. 2 HmbWoSchG genannten Mindestanforderungen sind nicht abschließend und orientieren sich auch nicht an gegenwärtigen Leitbildern der Stadtplanung oder bauordnungsrechtlichen Anforderungen (BSU 2014b: 4). Die Anordnung zur Erfüllung der baulichen Mindeststandards in

⁷ Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte, Bewohnender:innen, Verwalter:innen und Vermittler:innen

Wohnungen nach § 3 Abs. 2 HmbWoSchG, sollte durch die Behörde erfolgen, sofern diese nicht ausreichend erfüllt sind (§ 3 Abs. 1 HmbWoSchG).

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich nicht, jedoch wird der Verfügungsberechtigte zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet (§ 3 Abs. 1 HmbWoSchG).

Anordnung Instandsetzung

Das Ziel einer Instandsetzungsanordnung nach dem HmbWoSchG ist die Herstellung eines Zustands der ohne Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung geeignet ist (§ 4 Abs. 1 HmbWoSchG)(BSU 2014b: 6).). Eine Instandsetzungsanordnung nach dem HmbWoSchG soll durch die Behörde erfolgen, wenn der Gebrauch der Wohnung durch fehlende oder unzureichende Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen erheblich beeinträchtigt wird (siehe hierzu § 4 Abs. 1 HmbWoSchG) oder die Gefahr droht, dass ein solcher Zustand eintritt (§ 4 Abs. 1 HmbWoSchG, ebd.: 6 f.). Der angestrebte Instandsetzungszustand orientiert sich dabei an dem für den Gebrauch des Wohnzwecks geeigneten Zustand und beschränkt sich, anders als das Planungsrecht nicht nur auf Maßnahmen, die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse erforderlich sind (ebd.: 6).

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich nicht, jedoch wird der Verfügungsberechtigte verpflichtet entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen (§ 4 Abs. 1 HmbWoSchG).

Anordnung zur Erfüllung der Mindeststandards

Von einer Anordnung zur Erfüllung der Mindeststandards und einer Instandsetzungsanordnung sollte die Behörde nur absehen, wenn:

- Der Verfügungsberechtigte nachweisen kann, dass der Wohnraum auf Grundlage einer Genehmigung zukünftig einem anderen Zweck als Wohnen zugeführt oder abgebrochen werden darf (§ 5 Abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG).
- Der Kostenaufwand für die Maßnahmen unverhältnismäßig ist (§ 5 Abs. 2 HmbWoSchG). Für die Beurteilung wird der ortsübliche Neubauwert für ein in Größe und Ausstattung vergleichbares Gebäude herangezogen (§ 5 Abs. 2 Satz 2 HmbWoSchG).
- Die finanziellen Mittel für die Durchführung Maßnahme durch eigenes bzw. fremdes Kapital, nicht durch die Erträge des Grundstücks aufgebracht werden können (§ 5 Abs. 3 Satz 1 HmbWoSchG). Von der Ausnahme darf nicht Gebrauch gemacht werden, wenn öffentlich-rechtliche Instandsetzungspflichten nach BauGB, HmbWoSchG oder HBauO) versäumt wurden (§ 5 Abs. 3 Satz 3 HmbWoSchG).

Die Aufzählung ist hierbei nicht abschließend, da nicht sämtliche Ausnahmetatbestände berücksichtigt sind, die Verfügungsberechtigte nachweisen können (BSU 2014b: 6). Zudem können praktisch nicht-durchführbare Maßnahmen, wie eine ausreichende lichte Raumhöhe nicht angeordnet werden (ebd.: 6).

Anordnung zur Unbewohnbarkeit

Wenn eine Anordnung zur Herstellung der Mindeststandards oder einer Instandsetzungsanordnung aufgrund einer der benannten Ausnahmen in § 5 HmbWoSchG nicht angeordnet wird, jedoch eine Gefährdung der Bewohner:innen durch die Zustände im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 HmbWoSchG nicht ausgeschlossen werden kann, darf eine Unbewohnbarkeitserklärung durch die Behörde erlassen werden (§ 6 Abs. 1 HmbWoSchG). Die Unbewohnbarkeitserklärung ist unverzüglich wieder aufzuheben, wenn die Voraussetzungen entfallen (BSU 2014b: 7).

Wohnraum kann von der Behörde befristet für Unbewohnbarkeit erklärt werden, wenn der Wohnraum bspw. aufgrund von Maßnahmen zur Mängelbeseitigung oder Erfüllung der Mindeststandards vorübergehend nicht als Wohnraum zur Verfügung steht (ebd.: 6). Nach Ablauf der Frist wird der Wohnraum automatisch wieder für bewohnbar erklärt, weshalb er schnellstmöglich entsprechend der Anforderungen des HmbWoSchG hergerichtet werden muss (ebd.: 6 f.).

Anordnung Teilräumung bei Überbelegung

Das Wohnungsschutzgesetz legt fest, dass bei der Belegung zu berücksichtigen ist, dass jeder/jede Bewohner:in zehn Quadratmeter bzw. acht Quadratmeter (inkl. Nebenräume zur Mitbenutzung) an Wohnfläche zur Verfügung hat (§ 7 Abs. 2 HmbWoSchG). Außerdem soll die Zahl der Bewohner:innen die Anzahl der Wohnräume gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 nicht überschreiten. Die Behörde kann im Rahmen einer Anordnung zur (Teil-)Räumung verlangen, dass eine ordnungsgemäße Belegung im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 HmbWoSchG hergestellt wird (§ 7 Abs. 4 HmbWoSchG). Vorher sollte geprüft werden, ob ein ordnungsgemäßer Zustand im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 HmbWoSchG durch vertragliche Abmachungen zwischen dem Verfügungs- und Nutzungsberechtigten wieder hergestellt werden kann (BSU 2014b: 7).

Wohnnutzungs-, Räumungs- und wiederherstellungsgebot

Wird Wohnraum im Sinne des § 9 Abs. 2 HmbWoSchG zweckentfremdet, kann die Behörde Anordnen, dass dieser wieder dem Wohnzweck zugeführt wird (Wohnnutzungsgebot) oder alternativ die Räumung anordnen (Räumungsgebot) (§ 12 Abs. 1 HmbWoSchG). Die Behörde kann im Einzelfall die Verfolgung einstellen, wenn alle zumutbaren Mittel zur Wohnraumvermietung ausgeschöpft sind und trotzdem

nicht zu einer ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden kann (BSU 2014b: 20 f.). Sofern sich der Wohnraum aufgrund der Zweckentfremdung nicht mehr zum Wohnzweck eignet, muss er auf Kosten des Verfügungsberechtigten wiederhergestellt werden (Wiederherstellungsgebot) (§ 12 abs. 2 Satz 1 HmbWoSchG). Limitiert wird das Wiederherstellungsgebot durch die Bedingung der Zumutbarkeit, die anhand der Kosten für einen Vergleichbaren Neubau bewertet wird (§ 12 abs. 2. Satz 2 und 3 HmbWoSchG). Ist eine Wiederherstellung nicht möglich (z. B. aus baurechtlichen Gründen), muss Ersatzwohnraum geschaffen werden oder eine Ausgleichzahlung bezahlt werden (§ 12 abs. 2 Satz 4 HmbWoSchG). Die benannten Gebote werden von der Behörde zwar unabhängig voneinander angeordnet, können jedoch auch nebeneinander angeordnet werden (ebd.: 18).

Einsetzen eines Treuhänders

Sofern der/die Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass er das Wiederherstellungsgebot durchsetzen wird, kann die Behörde zur Durchsetzung einen Treuhänder einsetzen (§ 12a abs. 1 und 2 HmbWoSchG). Vorab sind jedoch mildere Zwangsmaßnahmen anzuwenden, um den Verfügungsberechtigten zum Handeln zu zwingen (siehe Punkt 4.1) (BSU 2014b: 18).

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich zwar nicht aber die Verfügung über den Besitz wird entzogen und dem Treuhänder übergeben, bis die Maßnahmen abgeschlossen sind oder bis er durch die Behörde abberufen wird. Falls notwendig kommen Zwangsmaßnahmen zum Einsatz (§ 12a abs. 3 und 4 HmbWoSchG). Die Behörde kann Erstattung ihrer Auslagen für den Treuhänder vom Verfügungsberechtigten verlangen (§ 12a abs. 2 HmbWoSchG und § 16 Absatz 3 Sätze 2 und 3 VwVG)

4.2.3.1 BEDEUTUNG FÜR PROBLEMIMMOBILIEN

Die Hamburgische Wohnraumschutzgesetz eröffnet der Behörde grundsätzlich die Möglichkeit, Eigentümer:innen weitgehend zur Herrichtung gewisser Mindeststandards zu verpflichten, und damit gegebenenfalls die der Immobilie innewohnende Problematik zu beseitigen. Eine hohe Relevanz für Problemimmobilien liegt nahe (BBSR 2019: 106). Anders als bei den Instrumenten des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts geht es hierbei um den Erhalt einer adäquaten Wohnraumnutzung, die den Ansprüchen des HmbWoSchG genügt. Die Fallkonstellationen für Eingriffe nach dem HmbWoSchG sind vielfältig und beziehen sowohl wohnungsbezogene Mängel und Missstände wie schadhafte Elektro- und Sanitärinstallationen, Türen, Fenster und Böden, Feuchtigkeitsprobleme als auch gebäudebezogene Mängel und Missstände wie defekte Treppen, Aufzüge und Beleuchtung ein (ebd.). Dabei ist es wichtig zu betonen, dass der Fokus auf dem Erhalt der Wohnnutzung liegt und sich die Anforderungen an den Wohnraum direkt aus dem HmbWoSchG ergeben.

Einwirkungsmöglichkeiten

Die Instrumente des HmbWoSchG nehmen sowohl auf die baulichen Probleme als auch auf die Nutzungsprobleme Einfluss. Die Anordnung zur Herstellung von Mindeststandards und die Anordnung zur Instandsetzung beheben bauliche Probleme in einem für die Wohnnutzung erforderlichen Mindestumfang. Die Anordnung zur Teilräumung bei einer Überbelegung beseitigt Nutzungsprobleme hinsichtlich einer Überbelegung. In Bezug auf die Auswirkungen von Problemimmobilien können durch Eingriffe nach dem HmbWoSchG Verbesserungen in der Wohnqualität und Wohngesundheit erzielt werden. Außerdem kann sich das Image der Immobilie und des Quartiers verbessern. Es hat keine Effekte auf begünstigende Faktoren wie den Immobilienmarkt oder die immobilienbezogenen Eigenschaften.

Durch den Erlass eines Wohnungsnutzungs-, Räumungs- oder Wiederherstellungsgebotes und einer Anordnung zur Unbewohnbarkeit werden unwillige oder handlungsunfähige Eigentümer:innen dazu verpflichtet, den Wohnraum entsprechend herzustellen und zu nutzen. Profitorientierte Absichten könnte dadurch entgegengewirkt werden. Das Einsetzen eines Treuhänders hat vorübergehend die Effekte einer Enteignung ohne deren hohe Anforderungen erfüllen zu müssen, da die erforderlichen Maßnahmen durch den Treuhänder durchgeführt werden und die Immobilie anschließend wieder im Eigentum des Eigentümers ist.

Bei den Instrumenten des HmbWoSchG handelt es sich um Instrumente, die in akuten Fällen von Problemimmobilien eingesetzt werden können. Die Anordnung zur Herstellung von Mindeststandards und die Anordnung zur Instandsetzung können bei rechtzeitigem Erlass das Entstehen einer Problemimmobilie verhindern.

Wirksamkeit

Insgesamt lässt sich sagen, dass die Instrumente des Wohnraumschutzgesetzes wichtig sind, um mit Problemimmobilien umzugehen. Sie tragen bei effektiver Umsetzung durch die Behörde dazu bei, die Wohnqualität zu erhöhen und die negativen Auswirkungen dieser Immobilien auf die angrenzende Nachbarschaft und das Quartier zu verringern.

4.2.3.2 BEZUG ZU FALLBEISPIELEN

Die Instrumente des Wohnraumschutzes wurden im ersten Fallbeispiel nicht angewandt, da die Verwaltung keine Wohnnutzung feststellen konnte. Ohne Kenntnis der Nutzung besteht in diesem Fall keine Handhabe für diese. Sofern Sie diese anerkennen würden, könnte eine Anordnung zur Herstellung

der Mindeststandards, Instandsetzung und Teilräumung aufgrund von Überbelegung erfolgen. Im zweiten Fallbeispiel wurde das Gebäude für unbewohnbar erklärt und zusätzlich eine Anordnung zur Wiederherstellung der Wohnungen erlassen. Die Instrumente hatten aufgrund der Handlungsunwilligkeit des Eigentümers trotz des Einsatzes von Zwangsmitteln keinen Erfolg.

4.3 INFORMELLE HANDLUNGANSÄTZE

Im vorherigen Kapitel wurden die formellen Instrumente der Verwaltung im Zusammenhang mit Problemimmobilien, die auf der Ebene der einzelnen Immobilien ansetzen, erläutert. Eine rein juristische Betrachtungsweise ist bei solch vielschichtigen Problemlage allerdings nicht zielführend (Voß 2021). Daher ist es erforderlich neben dem Einsatz von formellen Instrumenten auch durch informelle Instrumente auf die Akteure Einfluss zu nehmen, etwa durch formlose Mediationsverfahren.

Informelles Verwaltungshandeln wird für die Zwecke dieser Arbeit verstanden als solche Maßnahmen, die sich in einem bloßen Realakt erschöpfen. Der Realakt ist in Abgrenzung zum Verwaltungsakt und dem öffentlich-rechtlichen Vertrag jede Maßnahme einer Behörde auf dem Gebiet des öffentlichen Recht ohne Regelungswirkung (§35 Abs. 1 VwVG). Ein Ge- oder Verbot, dass sich an den/die Bürger:in richtet, ist darin nicht enthalten. Der Realakt umfasst damit das gesamte behördliche Handeln außerhalb des Erlasses eines Verwaltungsaktes auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts. Die Anwendungsfälle des Begriffes umfassen unmittelbar zwingendes Verwaltungshandeln, etwa dem Vollzug (siehe 4.1) und bloße Anwendung von Gewalt. Aber auch nicht zwingendes, bloß einwirkendes Verwaltungshandeln, dass dem Adressaten bzw. Adressatin nicht unmittelbar eine Handlungspflicht auferlegt, ist davon umfasst. Es besteht aber insoweit ein Bezug zum regelnden Verwaltungshandeln, als dass die informellen Maßnahmen im Erfolgsfall häufig in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag münden dürften (§ 54ff. VwVfG).

Der erste Schritt der Hamburger Verwaltung in potenziellen Konfliktsituation sollte eine Kontaktaufnahme zu dem/der Eigentümer/in sein, um zu klären wie und warum es zu dem Problem gekommen ist (gilt nicht bei Gefahrenlagen). Sollte die Problemlage sich nicht innerhalb kürzester Zeit auflösen, muss abgewogen werden, ob es zielführend ist unverzüglich von rechtlichen Instrumenten Gebrauch zu machen oder konsensuale Strategien einzusetzen. Die Vorgehensweisen schließen sich dabei nicht aus.

4.3.1 ALTERNATIVE KONFLIKTLÖSUNG (AKL)

Anfang der 1990er Jahre sah man in Europa vor dem Hintergrund diverser Konflikte im Spannungsfeld von Wirtschaft, Umwelt, Politik und Sozialem die Notwendigkeit für ein alternatives, gewaltfreies Konfliktmanagement (Förderverein Mediation im öffentlichen Bereich e. V. 2019). Nach dem Vorbild der USA begann die Verbreitung des Einsatzes von AKL auch auf Konflikte mit der Verwaltung zu übertragen (ebd.). Diese Verfahren sind nicht als Ersatz für Verwaltungsverfahren zu verstehen, sondern als begleitende bzw. integrierte Methode zu diesen (ebd.).

AKL sind Konfliktlösungsansätze, die eine gerichtliche und soziale Auseinandersetzung vermeiden wollen (ikovema 2017). Die Verfahren sind dabei die Regel: Die meisten Konflikte im Zusammenhang mit Problemimmobilien sollen zunächst durch eine Verhandlung gelöst werden (ebd.). Diese wird meist aber konfrontativ geführt, ohne einen Raum für kreative Lösungsansätzen zu lassen (ebd.). Scheitern diese Verhandlungen, wird i. d. R. ein Anwalt oder eine Anwältin hinzugezogen und die Fronten verhärten sich (ebd.). Das führt oft dazu, dass der Gegenseite keine Zugeständnisse mehr gemacht werden und der Konflikt sich bis auf das Äußerste zuspitzt (ebd.). Eine Konfliktlösung im Wege gegenseitigen Nachgebens, etwa im Vergleichswege (§ 55 VwVfG, § 779 BGB) wird dann zunehmend unwahrscheinlich. Eine solche Eskalation ist beispielhaft für Konflikte im Zusammenhang mit Problemimmobilien. Um das zu verhindern ist ein strategisches Konfliktmanagement erforderlich, welches (gegebenenfalls zusätzlich) zu den formellen Handlungsmöglichkeiten zum Tragen kommt.

Das hoheitliche Handeln des Bauordnungs- und Planungsrechts ist zwingend an das Gesetz gebunden (Art. 18 B-VG), während es für AKL erforderlich ist, dass sich die Beteiligten auf gleicher Ebene begegnen (Schwaighofer 2005: 7). Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit erscheint es sinnvoll eine AKL in Betracht zu ziehen, sofern die Verfahrensbestimmungen es zulassen (Pallitsch 2013: 1 f.). Im Bau- und Planungsrecht besteht durch diverse unbestimmte Begriffe und Ermessensspielräume der Behörden i. d. R. die Möglichkeit ein alternatives Konfliktlösungsverfahren in das baurechtliche Verfahren zu integrieren, bereits die Regelung des Vergleichs in der VwVfG beweist dies (ebd.).

4.3.1.1 ANWENDUNG KONSENSUALER STRATEGIEN BEI PROBLEMIMMOBILIEN

Zu Beginn eines Konfliktes, der zu eskalieren droht, kann es sinnvoll sein eine Konfliktmoderation hinzuzuziehen (ikovema 2017). Diese moderiert das Gespräch zwischen der FHH und dem/der Eigentümer:in bzw. der Konfliktpartei sach- und zielorientiert (ebd.). Hierbei können Missverständnisse aufgelöst und erste Lösungsansätze erarbeitet werden (ebd.). Die Konfliktmoderation interveniert nicht in das Gespräch. Bestenfalls endet das Gespräch mit einem gemeinsamen Verständnis über die weiteren Schritte.

Sollte eine Konfliktmoderation nicht den gewünschten Erfolg bringen und es ist den Parteien nicht mehr möglich, durch selbstständige Verhandlungen zu einer beiderseits befriedigenden Lösung zu gelangen,

kann ein Mediationsverfahren sinnvoll sein. Bei diesem wird ein/eine ausgebildeter Mediator:in⁸ zu den Verhandlungen hinzugezogen (Voß 2021). Dieser ist dabei neutral und hat nicht die Aufgabe den Konflikt zu bewerten, sondern durch die reine Vermittlung zwischen den Beteiligten Konfliktparteien die Ursachen des Konflikts zu ermitteln, die Interessen herauszuarbeiten und die Beteiligten bei der selbstständigen Erarbeitung einer Konfliktlösung zu unterstützen (ebd.).

Im Rahmen einer fortgeschrittenen Mediation kann auch ein Schlichtungsverfahren oder ein Schiedsgutachten erfolgen. Bei ersterem wird die Mediation durch einen Schlichter ergänzt, der neben der Vermittlung zwischen den Parteien auch eine eigene neutrale Bewertung des Konflikts vornehmen kann (ikovema 2017). Durch ein zusätzliches Schiedsgutachten können Sach- und Fachfragen zügig und hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit durch einen Experten geklärt werden (ebd.). Dieser sollte insbesondere über die Anwendung der rechtlichen Instrumente informiert sein und ihre Anwendung und Konsequenz verdeutlichen können (IP1-2023). Zuvor kann vereinbart werden, ob das Schiedsgutachten verbindlich sein soll (ikovema 2017).

Als Ergebnis des AKL könnte ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der FHH und dem/der Eigentümer:in geschlossen werden.

4.3.1.2 VORAUSSETZUNGEN

Für das Gelingen eines alternativen Konfliktlösungsverfahrens ist es, unabhängig von der rechtlichen Zulässigkeit, erforderlich, dass alle Beteiligten freiwillig an dem AKL teilnehmen und eine allgemeine Kompromissbereitschaft sowie angemessene Verhandlungsanreize bei allen Beteiligten vorliegen (Voß 2021).

Konflikte im Zusammenhang mit Problemimmobilien sind häufig emotional aufgeladen, weshalb es im Konfliktverlauf oft nicht mehr um den ursprünglichen Streitpunkt, sondern um das Durchsetzen seiner Meinung geht (Voß 2021). Hier kann eine AKL dabei helfen, zunächst die jeweiligen Motivationen zu erörtern. Anschließend können die unterschiedlichen Pflichten und Möglichkeiten der Beteiligten besprochen werden (IP1-2023).

⁸ Für Mediationen trifft seit 2012 das Mediationsgesetz nähere Regelungen: Wer als Mediator:in tätig sein will, trägt die Verantwortung für die erforderliche Qualifikation (§ 5) und hat die Beschränkungen und Verpflichtungen nach §§ 2 – 4, als Nicht-Anwalt auch § 2 Abs. 4 Nr. 3 Rechtsdienstleistungsgesetz zu beachten. ikovema (2017).

Die Schwierigkeit für die praktische Anwendung von AKL besteht darin, dass oft nicht alle Themen seitens der Verwaltung transparent besprochen werden können und dürfen, weshalb es oft nicht möglich ist, mit allen Beteiligten gleichermaßen zu interagieren (IP3-2023).

Die Anwendung alternativer Konfliktlösungsstrategien setzt die Identifizierung der verantwortlichen Eigentümer:innen und ihre Handlungswilligkeit voraus (Schäfer 2009: 49 ff.). Außerdem ist es in der Praxis für die Lösungsfindung von enormem Vorteil, wenn sie über ausreichend finanzielle Mittel zur Herstellung rechtmäßiger Zustände verfügen (ebd.). Unter diesen Voraussetzungen kann ein hoheitlicher Eingriff vermieden werden.

Mit der Durchführung eines alternativen Konfliktlösungsverfahrens können schnelle, kostengünstige und faire Auseinandersetzungen erfolgen, die bestenfalls nicht nur zu einer Lösung des rechtlichen, sondern auch des sozialen Konflikts führen und das zukünftige Miteinander nachhaltig verbessern (Voß 2021). Je früher ein solches Verfahren zum Einsatz kommt, desto erfolgsversprechender ist es, und ein Gerichtsverfahren und weitere Verzögerungen können ggf. vermieden werden (ebd.; Förderverein Mediation im öffentlichen Bereich e. V. 2019).

4.3.2 MOBILISIERUNG DES QUARTIERS → AKTIVIERUNGSSTRATEGIEN

Eigentütermobilisierung

Um die soziale Kontrolle in Bezug auf Problemimmobilien zu stärken, kann die Kommunikation und Zusammenarbeit zwischen den Quartiersbewohner:innen, den lokalen Behörden und den Eigentümern gefördert werden. Bei der Eigentütermobilisierung werden die Eigentümer:innen innerhalb eines Quartiers durch Ansprache, Beratung und Vernetzung zur eigenständigen Sanierung und Modernisierung ihrer Immobilien angeregt (Faller/Wilmsmeier/Ritter 2022: 16 ff.). Auf der Quartiersebene können nach dem erfolgreichen Start der Eigentütermobilisierung Schneeballeffekte dazu führen, dass immer mehr Eigentümer:innen ihre Immobilien instandsetzen oder aufwerten und eine Eigentümerkooperation entsteht (ebd.). Damit eine Eigentütermobilisierung erfolgreich ist, müssen die für die Ansprache und Beratung erforderlichen finanziellen und personelle Ressourcen der Gemeinde überhaupt zur Verfügung stehen (ebd.). Aber auch die Wirtschaftlichkeit für die Eigentümer:innen ist von Bedeutung, da eine positive Zukunftsperspektive für das Quartier die Motivation für Investitionen anhebt (ebd.). Zusätzlich können Maßnahmen der Städtebauförderung und Transparenz über die aktuellen Marktentwicklung ein Impuls sein (ebd.). Die Eigentütermobilisierung und -kooperation bedarf einer intensiven Begleitung, um den Aufwand für die Eigentümer:innen zu reduzieren und weitere Kooperationen untereinander zu ermöglichen (ebd.). Entlastet werden kann die

Verwaltung indem Organisationen und einzelne Akteure eine Mittlerfunktion übernehmen, die gleichermaßen Ansprechpartner:in für die Gemeinde und die Eigentümer:innen ist (Faller/Wilmsmeier/Ritter 2022). Hierfür ist ein Vertrauensvorschuss notwendig, der nicht missbraucht werden sollte (ebd.).

Bewohnermobilisierung

Die Bewohnermobilisierung gestaltet sich etwas komplexer, da die rechtliche Zulässigkeit hierbei infrage gestellt werden kann, da die Verwaltung nicht zur proaktiven Rechtsberatung befugt ist (IP3-2023).

„Die Verwaltung hat keine rechtliche Grundlage, um Bewohner:innen eines Quartiers anzusprechen und auf ihre Rechte und bspw. auf den Mieterverein aufmerksam zu machen.“ (IP2-2023)

Denn die Rechte, die dem/der Mieter:in gegen den/die Vermieter:in zustehen, sind privatrechtlicher Natur. Bewohner:innen von Problemimmobilien können je nach Fallkonstellation bspw. eine Mietminderung vornehmen oder auf Instandsetzung klagen (IP5-2023). Die Bewohnermobilisierung muss jedoch grundsätzlich eigeninitiativ aus dem Quartier heraus erfolgen, bspw. durch dafür gegründete Vereine oder Initiativen. Diese können wiederum an die Verwaltung herantreten, um gemeinsam die Probleme im Quartier zu lösen.

4.3.3 BERATUNG UND FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Ein wichtiger Bestandteil einer Strategie für einen präventiven Umgang mit Problemimmobilien ist Information und Kommunikation. Die Hamburger Verwaltung sollte unterschiedliche Angebote schaffen, die sowohl interessierte Bewohner:innen als auch Eigentümer:innen ansprechen. Die Aufgabe dieser Einrichtungen wäre primär die Aufnahme der unterschiedlichen Problemlagen und ggf. mit allen Beteiligten eine Lösung zu finden. Diese sollte nicht zwangsläufig auf ein Intervenieren der Hamburger Verwaltung hinauslaufen. Für die Gespräche kann ein/eine Mediator:in (siehe Punkt 4.3.1) hinzugezogen werden. Sollten die Gespräche erfolglos sein, könnte auf den Melde-Michel oder andere Stellen und Ämter verwiesen werden, die eine weitere Einschätzung des Falles vornehmen können.

Die Einrichtung soll aber nicht nur eine unabhängige Stelle der Konfliktklärung sein, sondern auch eine Informationsstelle, an der Eigentümer:innen sich über Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten zur Verbesserung ihrer Immobilie informieren können (Eigentümersprechstunde). Andererseits sollen sich dort auch Mieter:innen über ihre Möglichkeiten zur Verbesserung ihrer Wohnsituation informieren können (Mietersprechstunde). Hier müssen jedoch die Grenzen zur unzulässigen Rechtsberatung

gewahrt bleiben. Dies dürfte bei der Vermittlung allgemeiner Informationen zur Rechtslage aber sehr wohl der Fall sein.

Die Beratungsstellen können sich entweder direkt in einem abwertungsgefährdeten Quartier befinden, wo sie ggf. mit Städtebaufördermitteln finanziert werden können oder sie sind an die Bezirksämter oder die TFP angegliedert, wo sie vermutlich mit Haushaltsmitteln der FHH finanziert werden müssten. Wichtig ist, dass die Einrichtungen niedrigschwellig und barrierefrei (auch hinsichtlich Sprache und Kultur) sind. Außerdem sollten die Beratungsstellen im Stadtgebiet bekannt gemacht werden.

Insgesamt tragen solche Einrichtungen zu einer Bekanntmachung und einem besseren Verständnis der Problematik bei.

4.3.4 PROBLEMIMMOBILIEN- UND TRANSAKTIONS MANAGEMENT – KOORDINIERTES VORGEHEN ZUR ANREGUNG EINES EIGENTÜMERWECHSELS

Im Rahmen der Eigentümerberatungen kann es für einige Fallkonstellationen sinnvoll sein einen Eigentümerwechsel anzuregen. Hierzu zählen insbesondere Fälle in denen erste Rechts- und Zwangsmittel nicht zum gewünschten Erfolg führten, der/die Eigentümer:in aber grundsätzlich kooperativ ist. Dies ist oft bei überforderten Eigentümern der Fall (siehe Punkt 2.5). Dabei ist es wichtig, dass der Eigentümerwechsel zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie führt und ein/eine Eigentümer:in mit spekulativen Bewirtschaftungsstrategien sollte vermieden wird (BBSR 2019: 90).

Durch die Beratung und Kooperation mit dem/der Eigentümer:in, kann im Falle von Problemimmobilien verhindert werden, dass potenzielle Interessenten, die die Immobilie wieder in einen nutzbaren Zustand überführen könnten (durch bauliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und/oder durch Änderung der Bewirtschaftungsstrategie), eine Gelegenheit zum Erwerb erhalten (BBSR 2019: 92). Dadurch kann möglicherweise verhindert werden, dass die Immobilie an den Höchstbietenden, der rein spekulative oder profitorientierte Interessen hat, veräußert wird (ebd.: 92). Diese Gefahr besteht bei Immobilien in einem schlechten Zustand häufig (siehe Punkt 2.5).

Für das gezielte Fördern eines Eigentümerwechsels muss eine umfangreiche Beratung und Begleitung stattfinden. Diese können durch einen/eine Moderator:in unterstützt werden (BBSR 2019: 92). Dabei müssen zunächst die Ziele, Wünsche und Motivation des Eigentümers sowie die genauen Eigentumsverhältnisse geklärt werden (ebd.: 92). Außerdem sollte er über mögliche Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten aufgeklärt werden, die für die bevorstehenden Maßnahmen infrage kämen (z. B. Städtebaufördermittel)(ebd.: 92). Anschließend erfolgt die Suche nach potenziellen neuen Eigentümern,

die die Immobilie nachhaltig entwickeln wollen (BBSR 2019: 92). Die Suche nach Interessenten sollte im räumlichen Umfeld der Immobilie beginnen, denn insbesondere die Nachbarn könnten von einer nachhaltigen Bewirtschaftung profitieren und daher ein gesteigertes Interesse an ihrem Erwerb haben (ebd.: 92). Andere Eigentümer:innen im Quartier könnten in der Immobilie eine Möglichkeit zur allgemeinen Aufwertung des Quartiers sehen und darin eigennützige Vorteile sehen (z. B. die Erweiterung des ansässigen Betriebes oder eigenen Wohnungsangebots) (ebd.: 92). Auch Personen mit einem persönlichen Bezug (Familie, frühere Eigentümer:innen etc.) kommen infrage.

Grundsätzlich kommen auch Fremdeigentümer:innen oder Investoren als neue Eigentümer:innen in Betracht (z. B. Betreiber von sozialen Einrichtungen und Mieter:innen von Einzelhandels- und Geschäftsflächen), jedoch ist es erstrebenswerter für die FHH, wenn der/die neue Eigentümer:in ein persönliches Interesse bzw. einen persönlichen Bezug zu der Immobilie hat, da eine schädliche Bewirtschaftungsstrategie unwahrscheinlicher ist. Positiv zu werten wäre es, wenn die Erwerber die Immobilie selbst nutzen. Eine hohe Zahl von selbstgenutzten Immobilien bzw. Wohnungen ist aufgrund des Eigeninteresses ein stabilisierender Faktor in einem Quartier, und sollte daher gefördert werden (Heinrich 2019: 16). I. d. R. werden Fehlentwicklungen und Missstände in solchen Quartieren frühzeitig bemerkt (ebd.). Insbesondere in Eigentümergemeinschaften kann diese Kontrollfunktion gestärkt werden, indem die Miteigentümer:innen erweiterte Auskunfts- und Kontrollrechte untereinander erhalten (ebd.). Mindestens die Kontaktdaten der Miteigentümer:innen, Mieter:innen und Verwalter:innen sollten verfügbar sein (ebd.).

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, dass die Stadt Hamburg selbst die Problemimmobilie ankauft und die Probleme behebt. Dies kann freihändig oder ggf. nach dem VKR erfolgen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Haushaltslage genügend finanzielle Kapazitäten für den Kauf und die darauffolgenden Maßnahmen vorrätig hat (BBSR 2019: 92). Auch der personelle Aufwand mag dem Eigenerwerb durch die Hamburger Verwaltung im Weg stehen.

4.3.5 SONSTIGE MAßNAHMEN → FÖRDERUNG MÖGLICH → IMAGEFÖRDERUNG/VERBESSERUNG

Zur Verbesserung des Quartiersimage gibt es unterschiedliche Maßnahmen, die die FHH initiieren kann. Zu allererst ist es sinnvoll eine Anlaufstelle im Quartier zu schaffen, die imageverbessernde Maßnahmen aus dem Quartier heraus planen, organisieren und durchführen kann. Die Errichtung und der Betrieb inkl. Ausstattung und Warmmiete für den Zeitraum der Gesamtmaßnahme ist ggf. über Städtebaufördermittel förderfähig (BSW 2022b: 19).

Eine zentrale Aufgabe des Quartiersbüros wäre die Aktivierung der Bewohner:innen und Eigentümer:innen durch Beteiligung und Mitwirkung an zukünftigen Entwicklungsentscheidungen. Dadurch soll die Quartiersidentität und Verbundenheit zum Quartier entwickelt und gefördert und die Quartierskultur positiv geprägt werden. Auch die nachbarschaftlichen Beziehungen verbessern sich dadurch. Hierzu soll ein öffentliches Beteiligungsgremium eingerichtet werden, dass die unterschiedlichen Interessen und Sichtweisen innerhalb des Gebietes repräsentiert (BSW 2022b: 21). Als weitere Maßnahmen sind bspw. Stadtteilstefte, Aufräumaktion, Quartiersrundgänge oder feste regelmäßige Angebote wie Austauschrunden, in denen auch geplante bauliche Maßnahmen besprochen werden können, die ggf. auch durch Ressourcen aus dem Quartier unterstützt werden können, denkbar. Insgesamt sind Maßnahmen, wie Veranstaltungen und Workshops, die die nachbarschaftlichen Kontakte und Netzwerke stärken und die Selbsthilfe und Eigenverantwortung fördern, für die Quartierentwicklung erstrebenswert (ebd.: 19). Finanziert werden können diese Maßnahmen ggf. durch Städtebaufördermittel, da Beteiligung und Mitwirkung sowie Öffentlichkeitsarbeit grundsätzlich förderfähig sind (ebd.: 19 ff.).

Parallel dazu hilft eine ausgeprägte Öffentlichkeitsarbeit bei der Bekanntmachung der Quartiersarbeit und Aktionen. Diese könnte in analoger Form mit Plakaten und Flyer, oder digital in Form einer Website oder social media Kanäle erfolgen (BSW 2022b: 21). Insgesamt führt eine durch die Maßnahmen hervorgerufene Identifikation mit dem Quartier unter den Bewohnern bzw. Bewohnerinnen und Eigentümern bzw. Eigentümerinnen auch zu einer verbesserten Außenwirkung des Quartiers und damit insgesamt zu einer Imageaufwertung. Die Öffentlichkeitsarbeit könnte ggf. auch die Förderbedingungen der Städtebauförderung erfüllen.

Die Beteiligung der lokalen Akteure und der Aufbau von selbsttragenden Bewohnerorganisationen sollte das übergeordnete Ziel sein. Daher sind entsprechende Aktivierungsmaßnahmen grundsätzlich förderfähig (BSW 2022b: 21).

Bedeutung für Problemimmobilien

Die informellen Maßnahmen durch die Städtebauförderungen können das Quartiersimage verbessern und neue Investitionsanreize im Quartier schaffen. Das kann einen positiven Einfluss auf Problemimmobilien haben (BBSR 2019: 103). Es ist sinnvoll bestehende Strukturen im Quartier in die Förderung einzubinden (bestehende Projekte, Ressourcen, Programme, Netzwerke, Träger sozialer Infrastruktur oder zivilgesellschaftliche Institutionen), da dieser kooperative Ansatz sich positiv auf die Aufwertungsprozesse auswirken kann (ebd.: 104). Hierbei ist unbedingt ein Quartiersmanagement einzusetzen, dass die Koordination der Akteure übernimmt (ebd.: 104). Die temporäre Beauftragung

von einem/einer Eigentümermoderator:in mit dem Ziel, Eigentümer:innen etwa zur Sanierung oder Veräußerung zu bewegen, kann durch die Fördermittel finanziert werden (siehe Punkt 4.3.2) (BBSR 2019: 103). Auch die Aufwertung von durch Problemimmobilien belasteten Quartieren könnte durch Fördermittel ermöglicht werden (ebd.: 98). Der Einsatz kann aber auch bei Problemimmobilien zum Einsatz kommen, die aus städtebaulichen Gründen erhaltenswert erscheinen und aufzuwerten sind (ebd.: 98).

4.4 DIE PRAKTISCHE ANWENDUNG

4.4.1 AUSWAHL EINES GEEIGNETEN INSTRUMENTS

Um zu bestimmen welche Instrumente Grundsätzlich infrage kommen ist es sinnvoll zunächst die Problemlage zu analysieren:

1. Handelt es sich um einen Einzelfall oder ein strukturelles Problem im Quartier mit mehreren Problemimmobilien?
2. Besteht eine (potenzielle) Gefahrenlage?
3. Handelt es sich um ein Gebiet der Städtebauförderung?
4. Wie weit ist der bauliche Verfall fortgeschritten?
5. Ist der/die Eigentümer:in bereits mit anderen Immobilien negativ in Erscheinung getreten?

Anschließend kann individuell entschieden werden, welche Instrumente zur Beseitigung der der Problemlage eingesetzt werden können. Dabei muss die Zuständigkeit unterschiedlicher Behörden und Ämter berücksichtigt werden und im Zuge der Effektivität ein koordiniertes Vorgehen erfolgen (BBSR 2019: 24). Die Auswahl sollte hinsichtlich des zu erwartenden Erfolgs, unter Berücksichtigung der Ressourcen sowie den individuellen Voraussetzungen des ausgewählten Instruments, erfolgen (ebd.).

4.4.2 HEMMNISSE IN DER ANWENDUNG

Der Einsatz der formellen und informellen Instrumente und Handlungsmöglichkeiten benötigt personelle und finanzielle Ressourcen, so wie ein spezifisches Know-how der Mitarbeiter:innen der Verwaltung.

Personelle und finanzielle Ressourcen

Zur Nutzung der Handlungsmöglichkeiten wird eine ausreichende Anzahl von ausgebildeten und erfahrenen Fachkräften benötigt, da die Anwendung der vorgestellten Instrumente und Maßnahmen in Ihrer Durchsetzung und Anwendung kompliziert sein können. Idealerweise ist das Personal interdisziplinär aufgestellt, da die unterschiedlichen Handlungsmöglichkeiten unterschiedliche Bereiche betreffen. Ein Personalmangel an den entsprechenden Stellen oder fehlende Kenntnisse über den Instrumenteneinsatz oder die Maßnahmen in der Praxis könnte zu Verzögerungen führen oder dafür, dass kein Gebrauch von der Handlungsmöglichkeit gemacht wird, weil der Verwaltungsaufwand zu hoch eingeschätzt wird.

„Es fehlen teilweise personelle Ressourcen und das Know-how“. (IP2-2023)

Für den Einsatz der formellen Instrumente sind häufig kostspielige Fachgutachten, Untersuchungen und Planungsleistungen erforderlich (z. B. Bauleitplanung) oder auch Verfahrens-, Vollstreckungs-, Anwalts- und Gerichtskosten (z. B. Enteignung) sowie ggf. Kosten zur Entschädigung (z. B. Rückbaugeschäft) und Bewirtschaftung (z. B. VKR), die die Verwaltung tragen muss (BBSR 2019: 24). Zudem dürften die Kosten einer möglicherweise notwendigen Ersatzvornahme die Verwaltung im allgemeinen vom Gebrauch abschrecken (Müller-Grüne 2014).

Inwieweit die Instrumente im Zusammenhang mit Problemimmobilien eingesetzt werden, hängt damit auch von der finanziellen Lage der Verwaltung ab. Für den Einsatz der informellen Instrumente können ggf. Mittel der Städtebauförderung zum Einsatz kommen (siehe Punkt 4.1.2.6). Ist eine Förderung durch diese nicht möglich, ist eine praktische Anwendung erschwert (Müller-Grüne 2014).

Grundsätzlich ist es für den Einsatz der Instrumente erforderlich, dass die Verwaltung eine ausgeprägte Kommunikations- und Verhandlungsfähigkeit aufweist, da immer unterschiedliche Interessen abgewogen werden müssen. Außerdem sind fast immer Kenntnisse der Architektur, der Stadtplanung und des Rechts erforderlich. Zusätzliche Kenntnisse im Projektmanagement können von Vorteil sein um durchzuführende Maßnahmen effizient und termingerecht zu steuern (Herfurthner Rechtsanwaltsgesellschaft mbH 2023b).

Know-How

Die meisten der formellen Instrumente sind an strenge Anwendungsvoraussetzungen gebunden, daher muss der Einsatz gut begründet werden. Desweiteren ist in einigen Fallkonstellationen nicht eindeutig, welches Instrument einzusetzen ist und welche Rechtsfolgen damit verbunden sind (Müller-Grüne 2014; BBSR 2019: 24). Insbesondere in der Ermessensausübung ist Optimierungsbedarf zu erkennen (Müller-Grüne 2014).

Die Anwendung der Instrumente ist meist an komplexe und zeitintensive Verwaltungsprozesse gebunden und kann langwierige Verfahren mit sich ziehen, da es auf der Seite des Eigentümers viele Möglichkeiten zur Verzögerung durch Rechtsmittel gibt. In vielen Fällen ist es jedoch bereits ausreichend, wenn formelle Instrumente angedroht werden (BBSR 2019: 31 ff.).

Fehlende Instrumente

Problematisch bleiben Fallkonstellationen bei denen Eigentümer:innen untergetaucht sind oder wirtschaftlich handlungsunfähig sind (siehe Punkt 2.5), da die vorgestellten Handlungsmöglichkeiten, mit Ausnahme der Ersatzvornahme bei Gefahrenlagen, zunächst einen Kontakt zu dem/der Eigentümer:in voraussetzen (Schröder 2010: 1 ff.; BBSR 2019: 3). In Kombination mit einer schlechten Haushaltslage der FHH, lässt sich die Entwicklung zur Problemimmobilie schwer aufhalten, da die FHH keine weiteren Maßnahmen veranlasst, obwohl die Voraussetzungen erfüllt wären Schröder 2010: 3; BBSR 2019: 24.

Es gibt keine Instrumente, die explizit auf die komplizierten Problemlagen von Problemimmobilien zugeschnitten sind. Daher ergibt sich die Notwendigkeit, klare Strategien für den Instrumenteneinsatz im Zusammenhang mit Problemimmobilien zu entwickeln, um ein effizientes und ressourcenschonendes Vorgehen zu ermöglichen.

"Bis heute fehlen einschlägig wirksame Rechtsmittel gegen
Schrottimmobilien. Nur ein kommunales Handeln im Verbund kann mit viel
Koordinierungsaufwand zu Ergebnissen führen." (Syska/Sandscheiper 2014: 9)

Auch zehn Jahre später ist der Aussage von SYSKA/SANDSCHEIPER zuzustimmen.

Wahrnehmung des Problems

In vielen Fällen von Problemimmobilien erlangt die Stadt zu spät Kenntnis von den Problemlagen. Das liegt einerseits daran, dass sie keine (oder sehr selten) Stadtteilerundgänge zur Überprüfung durchführt und dass es keine zentrale Stelle für die Bevölkerung zur Meldung von Problemimmobilien gibt. Die Behörde kann nur tögig werden, wenn sie Kenntnis von den Problemlagen hat. Zudem zeigt die FHH bislang nicht, dass sie diesen Problem wahrnimmt. Es gibt keine Studien, Leitfäden oder Fachanweisungen, die die FHH erstellt hat.

Um die Entwicklung von Problemimmobilien zu vermeiden bzw. zu kontrollieren ist es zu allererst erforderlich, dass die Probleme von der Hamburger Verwaltung und der Öffentlichkeit frühzeitig wahrgenommen werden. Das Eingreifen sollte nicht erst erfolgen, wenn die Entwicklung zur Problemimmobilie weit fortgeschritten ist.

4.4.3 VERHÄLTNIS ZUM PRIVATRECHT

Geht eine Behörde im Wege der Gefahrenabwehr zulasten einer Privatperson und zugunsten eines Dritten vor, stellt sich die grundsätzliche Frage der Abgrenzung der Aufgabenbereiche der Verwaltung einerseits und der Zivilgerichte andererseits. Als Beispiel sei einem/einer Eigentümer:in einer Problemimmobilie im Wege von § 4 HmbWoSchG aufgetragen, vermieteten Wohnraum wiederherzurichten. In diesem Fall hätte die Behörde unmittelbar in das rein zivilrechtliche Mietverhältnis zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen eingegriffen. In diesem wäre es aus zivilrechtlicher Sicht Sache der Mieter:innen gewesen, den/die Vermieter:in zur Wiederherstellung der Wohnung anzuhalten (§ 536 BGB). Dieses Subsidiaritätsprinzip der Gefahrenabwehr für subjektive Rechtsgüter kommt etwa in § 3 Abs. 3 HSOG zum Ausdruck. Für Problemimmobilien spielt es allerdings keine Rolle. Denn das Subsidiaritätsprinzip greift dann nicht, wenn die Gefahr sich über die Rechtsgüter des Einzelnen hinaus auswirkt (*Korte/Dittrich* JA 2017, 332). Nach hier verwendeter Definition wirken sich Problemimmobilien allerdings bereits über die jeweilige Wohnung hinaus negativ auf das Quartier aus (siehe Punkt 2.3). Es ist also gerade nicht nur der Inhaber eines subjektiven Rechts betroffen.

5. Kapitel

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

5.1 INFORMATIONSSYSTEM

Für ein schnelles und effizientes Eingreifen und Umsetzen von formellen oder informellen Maßnahmen müssen alle Beteiligten der Verwaltung informiert sein. Bestandsaufnahmen und Monitorings sind daher ein wichtiges Instrument um Problemimmobilien frühzeitig und negative Entwicklungen frühzeitig zu erkennen (Heinrich 2019: 16).

Die Hamburger Verwaltung verfügt über keine systematische Übersicht von Problemimmobilien in ihrem Stadtgebiet. Bisher ist nicht einmal eine Definition des Phänomens gebräuchlich. Vereinheitlichende Regelungen existieren nicht. Das führt dazu, dass jeder Bezirk einen eigenen Umgang mit Problemimmobilien finden muss und nicht auf die Erfahrungen aus anderen Bezirken zurückgegriffen wird. Durch eine Bestandsaufnahme können abwertungsgefährdete Quartiere und Immobilien identifiziert werden und eventuelle Maßnahmen (formell und informell) frühzeitig geplant werden (BBSR 2019: 82).

Erste Schritte für das Informationssystem

Im ersten Schritt ist eine Erfassung der Immobilien im gesamten Stadtgebiets erforderlich (BBSR 2019: 83). Hierbei ist eine Kategorisierung der Immobilien nach ihrer vorgesehenen und tatsächlichen Funktion sinnvoll: Handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung, Büronutzung, Wohnnutzung oder sonstige Nutzung? Wie in einleitend beschrieben liegt der Schwerpunkt dieser Arbeit auf Immobilien mit einem Wohnzweck, weshalb die Datenpflege für diesen Reiter essenziell ist. Die Möglichkeit zur Vorfilterung erforderlich.

Ergänzend sollten Daten zum baulichen Zustand und der Eigentümersituation hinzugefügt werden (BBSR 2019: 83). Hierfür wäre eine Verknüpfung mit der Bauakte⁹ des Objekts aus der Bauprüfungsabteilung der Bezirksämter erforderlich. Darin sind u. a. Informationen zum Baujahr, dem Baumaterial und durchgeführten genehmigungspflichtigen Maßnahmen enthalten. Zusätzlich sollte das Stadtplanungsamt relevante Informationen zur städtebaulichen Situation ergänzen: z. B. „Es handelt sich um eine städtebaulich relevantes und stadtbildprägendes Gebäude“. Auch andere Abteilungen und Ämter (Denkmalschutz, Gesundheitsamt, Wohnraumschutz), die möglicherweise relevante Informationen zur Immobilie beitragen können, sollten dazu ihren Beitrag leisten können. Dadurch entsteht ein

⁹ Eine digitale Verfügbarkeit wird hier vorausgesetzt

systematischer Überblick mit Gebäudeinformationen, Übersichten zur Eigentumslage und den vorherrschenden Problemlagen. Denkbar wäre eine übergeordnete Objekttakte für Immobilien innerhalb des Informationssystems die als Unterakte u. a. die Bauakte enthalten würde. Inwieweit die IT-Struktur der FHH das zulassen würde, ist unbekannt.

Zu Beginn ist es sinnvoll, die Bestandsaufnahme zunächst auf Teilbereiche mit bekannten städtebaulichen Problemen zu beschränken, um sich den akuten Problemimmobilien zu widmen. (BBSR 2019: 82). Ein präventiver Umgang mit Problemimmobilien erfordert jedoch Daten aus dem gesamten Stadtgebiet. Dadurch lassen sich bei regelmäßiger Datenpflege potenzielle Problemimmobilien frühzeitig identifizieren und bei Bedarf Interventionen ergreifen.

Weitere Ergänzung der Daten

Die systematische Erfassung von Nutzungsproblemen auf Basis der bisher benannten Daten gestaltet sich schwierig, da diese auf die Erfassung baulicher Probleme von Immobilien gerichtet sind. Aus diesem Grund sollte ergänzend eine Plattform zur Meldung solcher Probleme eingerichtet werden. Die FHH verfügt bereits über den „Melde-Michel“.

Dieser könnte um entsprechende Meldemöglichkeiten ergänzt werden, um Hinweise aus der Bevölkerung auf Problemimmobilien zu erfassen. Zusätzlich kann ein behördeninterner Bereich hinzugefügt werden, damit verwaltungsinterne Meldungen bspw. von der Polizei, Träger der technischen Infrastruktur etc., die nicht direkt am Bezirksamt angegliedert sind, Beobachtungen und Informationen veröffentlicht und zentral gesammelt werden. Dadurch würden Verwahrlosungszustände oder eine negative städtebauliche Ausstrahlung einer Immobilie frühzeitig erkannt werden. Sinnvoll wäre in diesem Zusammenhang auch eine Schnittstelle zwischen dem Melde-Michel und der aufgebauten Datengrundlage, da somit alle Informationen zu einem Objekt ersichtlich wären. Mit dem System können auch Interventionsschwerpunkte festgelegt werden. Es gibt die Möglichkeit durch die Priorisierung eine besondere Dringlichkeit festzustellen.

Außerdem sollte die Hamburger Verwaltung Kontakte zu großen WEG, Bestandshaltern, Hausverwaltungen sowie Stadtteil- und Quartiersbüros und sonstigen relevanten Einrichtungen und Institutionen der Stadt pflegen, die als Akteure in dem Handlungsfeld einzuordnen sind, und Studien über Problemimmobilien in Hamburg in Auftrag geben, um die Bestandsaufnahme zu ergänzen (Heinrich 2019: 15).

Nutzung der Datengrundlage als Frühwarnsystem

Eine entsprechende Datengrundlage innerhalb der FHH gibt nicht nur Aufschluss über mögliche Problemimmobilien, sondern kann auch als Frühwarnsystem genutzt werden. Dieses kann auf unterschiedliche Parameter reagieren und damit mögliche Problemimmobilien und potenziell gefährdete Immobilien anzeigen. Auf Basis des Frühwarnsystems kann eine Beobachtungsliste mit gefährdeten Immobilien erstellt werden.

Insbesondere die folgenden Parameter sind ein Alarmsignal und die Immobilien sollten beobachtet und ggf. überprüft werden:

Baujahr und Baumaßnahmen	Anhand des Baujahres und der bislang durchgeführten Baumaßnahmen lässt sich der bauliche Zustand eines Gebäudes i. d. R. grundlegend bewerten. Bestimmte Baustoffe, wie bspw. Stahl, haben bestimmte Haltbarkeitsdauern bis sie erneuert werden müssen. Diese haben u. a. Einfluss auf die Statik und die Standfestigkeit von Gebäuden sowie die Abwehrfähigkeit von Witterungseinflüssen eines Gebäudes.
Baujahr und Energieklasse	Immobilien die vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet wurden, könnten keine ausreichenden Wärmeschutz haben (siehe Punkt Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.). Wird dieser Parameter in Kombination mit der Energieklasse (insbesondere bei den Klassen G und H) betrachtet, zeigt sich, welche Immobilien aufgrund ihrer baulichen Beschaffenheit mutmaßlich gefährdet sind sich zu Problemimmobilien zu entwickeln.
Anzahl der immobilienbezogenen Meldungen (z. B. über Melde-Michel)	Diese können einen Hinweis auf eine Negativ-Entwicklung geben.
Bisheriger Instrumenteneinsatz	Anhand dessen ist die Fallkonstellation besser einzuschätzen
Gefährdetes Gebiet	Sozialraummonitoring
Ausgewählte Eigentümer	Dies ist wichtig, um die zukünftige Strategie im Umgang mit der Immobilie und den Eigentümer auszuwählen

Tabelle 4: Beispielhafte Informationen

Es ist sinnvoll, städtebauliche Gestaltungsbilder und den erwünschten Zustand von Immobilien zu definieren, um festzulegen welche Zustände toleriert werden und wann eingegriffen werden muss, weil eine negative Entwicklung zu erwarten ist (BBSR 2019: 83). Diese Erwartungen sollten der Öffentlichkeit zugänglich sein. Anhand dieser können dann weitere Parameter bestimmt werden.

Die Beurteilungsmaßstäbe sollten im Idealfall nach Merkmalen gestaltet sein, die auf eine Problemimmobilie hindeuten (Negativliste) und die gegen das Vorliegen einer Problemimmobilie sprechen (Positivliste).

Ergänzend zum Frühwarnsystem ist es erforderlich, die begünstigenden Faktoren wie den Immobilienmarkt im Blick zu behalten und damit abwertungsgefährdete Gebiete identifizieren zu können.

Datenerhebung

Die Datengrundlagen für ein entsprechendes System könnte sich aus bereits erhobenen Daten und Gebäudebestandserhebungen der FHH zusammensetzen. bspw. ließen sich bestehende GIS-Systeme, Grundbuchdaten und Daten aus der Grundsteuererhebung der FHH zu einer entsprechenden Datengrundlage verknüpfen.

Das System erfordert eine kontinuierliche Fortschreibung der Daten, da es nur effektiv genutzt werden kann, wenn die tatsächliche aktuelle Situation abgebildet wird. Die Schaffung einer solchen Datengrundlage ist nicht zu unterschätzen. Um den Aufwand zu minimieren, sollten bestehende Systeme integriert und nur zwingend erforderliche Daten erhoben werden. Dadurch können personelle und finanzielle Ressourcen geschont, und der Mehraufwand durch die Umstrukturierung minimiert werden. (BBSR 2019: 84).

5.2 AUFBAU EINES PROBLEMMANAGEMENTS

Die Praxis zeigt, dass durch ein strukturiertes und koordiniertes Vorgehen bei Problemimmobilien die Erfolgsaussichten enorm erhöht. Er bezieht sich dabei insbesondere auf die verwaltungsinterne Struktur sowie die Kommunikation mit Eigentümern und anderen Akteuren zum Umgang mit Problemimmobilien (BBSR 2019: 86).

Behördliche Umstrukturierungen

Eine Task Force Problemimmobilien (TFP) kann die unterschiedlich angesiedelten Problemlagen im Zusammenhang mit Problemimmobilie bearbeiten und die damit zusammenhängenden Aufgaben konzentrieren. Vereinzelt haben Bundesländer, etwa die Freie Hansestadt Bremen, eine solche Task Force bereits eingeführt (BBSR 2019). Eine Einführung in Hamburg ist bisher unterblieben.

Die TFP sollte interdisziplinär insoweit aufgestellt sein, dass Erfahrungen aus unterschiedlichen Verwaltungsbereichen einfließen können und dadurch komplexe Fälle auf mehreren Ebenen gelöst werden können. Hierbei kann es hilfreich sein, den jeweiligen Mitarbeiter:innen die Möglichkeit für regelmäßige und längerfristige Hospitationen in einschlägigen Ämtern und Abteilungen zu geben. Diese besondere Art der praxisnahen Schulung erhöht die Qualität der Arbeit innerhalb der TFP. Als wichtigste Rahmenbedingungen für die Funktionalität der TFP sind primär die Schaffung entsprechender Stellen sowie das Erteilen notwendiger Handlungs- und Entscheidungs-befugnisse und Handlungs- und Entscheidungskompetenzen, die keine langen Entscheidungswege benötigen, zu nennen.

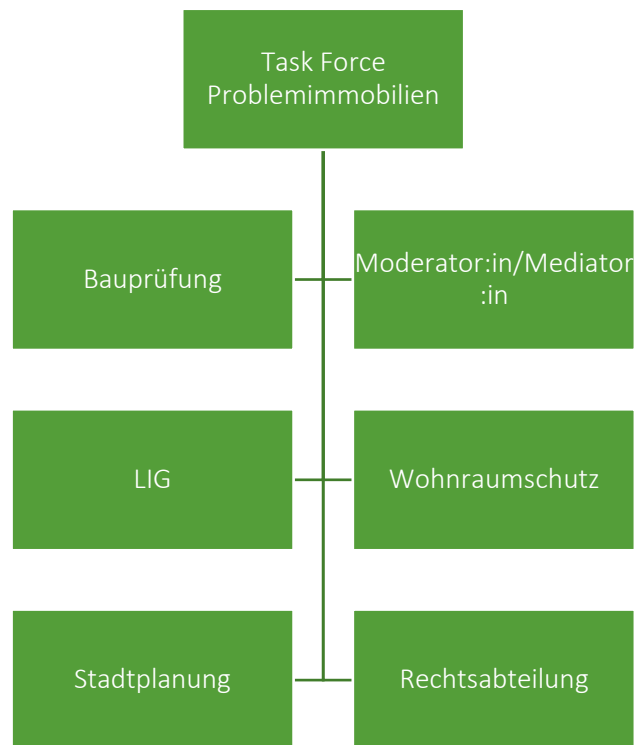


Abb. 16: Beispielhafte Zusammensetzung der Task Force Problemimmobilien, eigene Darstellung

Die TFP sollte in einem Bezirk hauptverantwortlich angesiedelt werden (idealerweise der mit der meisten Erfahrung) und als übergeordneter Ansprechpartner:in für alle Bezirke fungieren. Damit wird auch der behördenübergreifende Austausch zu dem Thema gestärkt. Die TFP sollte gleichzeitig als Arbeitskreis fungieren (oder durch einen bezirksübergreifenden solchen ergänzt werden), der eine einheitliche Definition für Problemimmobilien in der FHH entwickelt und damit bezirksübergreifend einheitliche Beurteilungsmaßstäbe setzt. Dies ist insbesondere für die Implementierung des Frühwarnsystems erforderlich. Der TFP sollte zunächst insbesondere die Aufgabe zum Aufbau einer Datengrundlage und des Frühwarnsystems obliegen. Später sollte die TFP anhand des Frühwarnsystems Verdachtsfälle beobachten und ggf. eine Objektüberprüfung durchführen oder anordnen. Neben den Verdachtsfällen soll sie auch konkrete Fälle aus den Bezirken bearbeiten, die über die Bezirksämter weitergeleitet werden. Inwieweit die Fälle von der TFP bearbeitet werden, oder ob

Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen an den Bezirk gegeben werden, ist offen. Zusätzlich sollte die TFP die Wirksamkeit ihrer Handlungsansätze untersuchen und ggf. optimieren.

Des Weiteren sollten Handlungs- und Fachanweisungen für unterschiedliche Fallkonstellationen entwickelt werden, die sowohl formelle als auch informelle Handlungsmöglichkeiten berücksichtigt. Diese sollten nicht erst greifen, wenn eine Problemimmobilie vorhanden ist und die TFP zuständig ist, sondern auch, wenn eine Immobilie eine negative Entwicklung erwarten lässt und der Bezirk noch intervenieren kann.

Insgesamt kann das Einsetzen der TFP dabei helfen, bestehende Rechtsinstrumente konsequent sowie angemessen und verhältnismäßig im Zusammenhang mit Problemimmobilien einzusetzen. Durch klare Handlungs- und Fachanweisungen sowie qualifizierte Ansprechpartner:in wird das Handeln der Hamburger Verwaltung abgesichert. Dies verhindert Verzögerungen, die bspw. durch mehrfaches erfolgloses Anordnen von Zwangsgeld oder eine vergebliche Wiedervorlage des Falls entstehen, da die nächstmögliche Eskalationsstufe klar ist. Der Handlungsdruck auf der Eigentümerseite wird dadurch erhöht.

Eine regelmäßige Evaluation der Arbeit von der TFP ist für das Entwickeln einer landesweiten Gesamtstrategie wichtig. Hierbei sollten insbesondere die folgenden Inhalte evaluiert werden:

- Wie viele Problemimmobilien sind bekannt?
- Gibt es eine breite räumliche Streuung oder eine Konzentration im Stadtgebiet?
- Wie entwickelt sich die Zahl und die Streuung?
- Welche Auswirkungen lösen die größte Betroffenheit in der Nachbarschaft aus?
- Welche Instrumente kommen zum Einsatz?

7. Kapitel

FAZIT

6.1 ERGEBNISSE DER ARBEIT

Die Abgrenzung der Thematik dieser Arbeit macht es notwendig, den Begriff der Problemimmobilien möglichst genau zu definieren. Nach Analyse klassischer Merkmale von Problemimmobilien hat sich ein zweigliedriger Definitionstatbestand als zweckmäßig erwiesen, und wird für die Praxis vorgeschlagen. Allgemein lässt sich sagen, dass Problemimmobilien bauliche Anlagen sind, die durch Probleme in der Bewirtschaftung minderwertig sind (siehe Punkt 2.1). Nehmen die Mängel der Immobilien ein Art und Maß an, das sich auf das umliegende Quartier auswirkt, ist der Rechtskreis über das Privateigentum oder ein etwaiges Mietverhältnis am Wohnraum der Immobilie hinaus gestört, und die Bezeichnung als Problemimmobilie gerechtfertigt (siehe Kapitel 2).

Eine Problemimmobilie ist also eine Immobilie, die so ausgeprägte Nutzungsprobleme oder bauliche Probleme hat, dass Missstände entstehen, die sich auf das umliegende Quartier auswirken. Missstände sind in diesem Zusammenhang insbesondere städtebauliche und soziale Missstände aber auch die Abwertung des Quartiers und Imageprobleme. Insgesamt werden durch Problemimmobilien also gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigt und gestört und die städtebauliche Entwicklung eingeschränkt. (siehe Punkt 2.4)

Innerhalb dieser Definition sind die Dauer und der Umfang der Probleme zu berücksichtigen. Die Auswirkungen von Problemimmobilien, insbesondere auf das Image können weitreichende negative Folgen für die zukünftige Entwicklung haben. Die Trading-Down-Effekte können auch nach dem Beseitigen der Problemimmobilie anhalten, weshalb es erforderlich ist frühzeitig zu intervenieren und das Quartiersimage zu verbessern (siehe Punkt 2.3).

Das Entstehen einer Problemimmobilie kann durch diverse Faktoren wie einem angespannten Immobilienmarkt, immobilienbezogenen Faktoren und der Struktur und damit verbunden das Handeln der Verwaltung beeinflusst sein. Hauptursache ist regelmäßig das Verhalten der Eigentümer:innen, die ihre Immobilie nicht ordnungsgemäß bewirtschaften. Insbesondere damit einhergehende ausbleibende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind als primäre Ursache für die negative Entwicklung einer Immobilie zu sehen (siehe Punkt 2.5)

Die im Zuge dieser Arbeit untersuchten beiden Fallbeispiele zeigen eindrücklich, wie eine Problemimmobilie entstehen kann und vor welche Herausforderungen sie die Hamburger Verwaltung stellt. Herauszustellen ist hierbei die Abhängigkeit zwischen den Handlungsoptionen der Verwaltung und der Kooperationsbereitschaft des Eigentümers. Dieser hat innerhalb der bestehenden Rechtslage im Ergebnis weite Handlungsspielräume, und kann eine wirksame Bearbeitung durch die Verwaltung über mehrere Jahre verzögern. Verfolgt er eine kurzfristige Anlagestrategie, kann er so häufig die vom

Zustand seines Eigentums ausgehenden Probleme erfolgreich aussitzen, zumal wenn die Verwaltung, oft in Unkenntnis der wahren Intention des Eigentümers, zögerlich und nachgiebig agiert (siehe Punkt 2.5).

Die zu Beginn aufgestellte Forschungsfrage,

Welche formellen und informellen Handlungsmöglichkeiten hat die Hamburger Verwaltung zur Vermeidung und Beseitigung von (städtebaulichen) Missständen und Mängeln im Zusammenhang mit Problemimmobilien?

lässt sich wie folgt beantworten:

Die vorliegende Arbeit zeigt, dass die Hamburger Verwaltung grundsätzlich vielfältige Rechtsinstrumente für den Umgang mit und die Beseitigung von Problemimmobilien hat. Die strengen Anwendungsvoraussetzungen und die benötigten Ressourcen wirken in der Praxis jedoch abschreckend auf die Verwaltung, da meist umfangreiche Ressourcen erforderlich sind. Inwieweit die FHH von informellen Instrumenten Gebrauch macht, konnte in der Arbeit nicht herausgefunden werden, jedoch ist dringend zu empfehlen, dass formelle und Informelle Instrumente im Zusammenhang mit Problemimmobilien in der Praxis kombiniert werden.

Grundsätzlich ist es jedoch zunächst erforderlich, dass eine Datengrundlage erstellt wird, anhand derer (potenzielle) Problemimmobilien erfasst und erkannt werden können. Die FHH kann nicht tätig werden, wenn sie keine Kenntnis von den Problemlagen hat. Insgesamt besteht ein hohes Potenzial an Effizienzsteigerung in der Bearbeitung der Fälle. Dieses kann durch Konzentration von Sach- und Rechtskenntnissen in einer Behörde erreicht werden, weshalb die Einrichtung einer bundeslandweit agierenden „Task Force Problemimmobilien“ vorgeschlagen wird (Kapitel 5).

6.2 REFLEXION

6.2.1 METHODISCHE REFLEXION

Die verwendeten Recherchemethoden dieser Arbeit förderten eine stringente Bearbeitung des Themas. Die durchgeführte Literaturrecherche mit der Methode des Schneeballsystems und der systematischen Recherche erwies sich als sinnvoll, da relevante und themenverwandte Literatur effizient recherchiert werden konnte. Ein Nachteil war, dass durch die Schneeballsystemsuche die Quellen zunehmend älter wurden und damit teilweise an Aktualität verloren. Zudem wurde die Literaturrecherche früh auf den nationalen Raum eingegrenzt, da eine erste internationale Recherche keine Erkenntnisse brachte und

die internationale Praxis nicht mit unserem Verwaltungsaufbau und Rechtssystem kompatibel ist und daher ein Abgleich für die praktische Handlungsempfehlung für die FHH nicht zielführend gewesen wäre.

Für das Thema der Arbeit ließ sich zwar zahlreiche Literatur finden, allerdings bezog sich diese oft auf leerstehende Gebäude in der Peripherie. Nur wenige Quellen untersuchten einen vergleichbaren Forschungsgegenstand wie die vorliegende Arbeit. Insgesamt führte das dazu, dass der Leitfaden Problemimmobilien vielfach als Quellenangabe verwendet wurde. Das zeigt zwar einerseits die Forschungslücke in dem Themenbereich auf, führt andererseits aber zu einer eher einseitigen Quellenlage. Trotz dessen fußt die Arbeit auf einer fundierten Wissensbasis, da Bezüge zu verwandten Themenbereichen hergestellt, und insofern auf eine breitere Literaturlage zurückgegriffen werden konnte.

Das Führen qualitativer Interviews für diese Arbeit erwies sich insoweit als sinnvoll, dass wichtige Einblicke in die Problemkonstellationen der Fallbeispiele gewonnen wurden, die sich teilweise nicht recherchieren ließen. Zudem konnten wertvolle Erkenntnisse über Problemimmobilien und deren Handhabung seitens der Verwaltung in der FHH gewonnen werden. Trotz diverser Interviewanfragen gab es keine Möglichkeit ein Gespräch zu dem Thema mit der Hamburger Verwaltung, insbesondere den Bezirksämtern zu führen. Durch ein entsprechendes Interview hätte die Arbeit weiter an Qualität gewonnen und hätte präziser auf Handlungsmöglichkeiten der Hamburger Verwaltung im Zusammenhang mit Problemimmobilien eingehen können.

Durch den teilstrukturierten Leitfaden konnten die Interviews strukturiert, fokussiert und flexibel geführt werden, was zu den gewünschten Ergebnissen führte. Einige Fragen erwiesen sich im Interview als ungeeignet oder zu allgemein und einige Fragen sind erst während des Interviews aufgekommen.

Die zusammenfassende Verschriftlichung der Ergebnisse hatte keine Nachteile gegenüber einer wortwörtlichen Transkription, da der Inhalt des Gesprächs relevant war, nicht aber die Wortwahl. Die Kategorisierung und Auswertung der Interviews nach MAYRING hatte positive Auswirkungen auf die Strukturierung der Ergebnisse.

6.2.2 INHALTLICHE REFLEXION

Die Ergebnisse der Arbeit verdeutlichen einerseits die Relevanz des Themas und andererseits die Notwendigkeit Handlungsstrategien im Umgang mit Problemimmobilien zu entwickeln.

Bei der Erstellung dieser Arbeit ist insgesamt der Eindruck einer unzureichenden Beschäftigung mit der Thematik durch Gesetzgeber und Verwaltung entstanden. Obwohl Anwohner:innen und

Interessengruppen im Einzelfall erkennbar bemüht sind, auf die von Problemimmobilien ausgehenden Auswirkungen auf das Quartier aufmerksam zu machen, ist eine konzertierte Aktion der öffentlichen Hand auf die Gesamtsituation (und erschreckenderweise teilweise auch im Einzelfall) ausgeblieben. Zwar hat der Hamburgische Gesetzgeber insbesondere durch den Erlass des HmbWoSchG materiellrechtliche Bedingungen für den behördlichen Umgang geschaffen. Die behördlichen Strukturen sind allerdings erkennbar nicht auf den Umgang mit handlungsunwilligen oder -fähigen Eigentümer:innen ausgelegt worden. Die Verfasserin gewinnt den Eindruck, dass der Staat hier von einem Randphänomen auszugehen scheint, und vielleicht auch grundrechtliche Bedenken hat. Angesichts der tiefgreifenden Auswirkungen auf die Bewohner des Quartiers (die ebenfalls grundrechtlichen Schutz genießen), erscheint eine solche Einstellung aber verfehlt, zumal in Fällen, in denen dem/der Eigentümer:in eine geradezu böswillige Schädigungs- und Bereicherungsabsicht unterstellt werden kann. Ferner sollte nicht vergessen werden, dass ein behördliches Eingreifen auch Eigentümer:innen von Problemimmobilien zugute kommen kann, wenn dadurch etwa Überforderungen jedweder Art beseitigt werden können.

Zur entwickelten Definition von Problemimmobilien ist festzuhalten, dass insbesondere das zweite (aber notwendige) Merkmal der Auswirkungen auf das Quartier in der Praxis im Einzelfall schwer mit Leben zu füllen sein kann. Hier dürfte letztendlich ein gewisser Beurteilungsspielraum der jeweils mit dem Fall befassten Behörde verbleiben, auch wenn dem in gewissem Umfang durch die Erstellung einheitlicher Leitlinien entgegengewirkt werden könnte.

Die Entwicklung direkt anwendbarer Lösungsstrategien auf die Fallbeispiele ist ursprünglich Anspruch dieser Arbeit gewesen, hat sich im Verlauf aber als unmöglich herausgestellt. Dies allein aufgrund des eingeschränkten Zugangs zu fallbezogenen Informationen für die Öffentlichkeit. Die Lösungsansätze dieser Arbeit sind daher notwendiger- und bedauerlicherweise letztendlich abstrakt gehalten.

6.3 AUSBLICK

Die vorliegende Arbeit macht grundsätzliche Vorschläge zur Verbesserung des behördlichen Umgangs mit Problemimmobilien, ist aber gleichzeitig naturgemäß auf diese Rolle beschränkt. Die Umsetzung dieser Konzepte erfordert weiteren Organisationsaufwand.

Für die Einrichtung einer Task Force existieren bundesweit mögliche Vorbilder für die Freie und Hansestadt Hamburg. Beispielsweise hat die Freie Hansestadt Bremen ein solches Konzept umgesetzt. Die bundesweite Absprache unter den Bundesländern könnte insofern wertvolle Erkenntnisse für die eigene Einführung bringen, und gleichzeitig in solchen Bundesländern, die bereits eine Task Force

eingerrichtet haben, Reformen anstoßen. Zentrale Aufgabe einer Task Force muss jedenfalls die Koordinierung des behördlichen Vorgehens und die Zentralisierung des Informationsflusses sein, um einen effektiven Umgang mit den Eigentümern der Immobilie sicherzustellen. Damit verbunden ist auf jeden Fall die Datenschutzproblematik zu berücksichtigen, auf die im Rahmen dieser Arbeit nicht eingegangen werden konnte.

Ferner sollte vonseiten des Gesetzgebers erwogen werden, den leitlinienbasierten Umgang mit Problemimmobilien zu stärken. Insbesondere wäre dann der mit Rechtsunsicherheiten verbundene Zustand zu beheben, dass die einzigen einschlägigen Leitlinien der Freien und Hansestadt Hamburg ausgelaufen und nie ersetzt worden sind. Damit wäre jedenfalls dem Problem des uneinheitlichen Umgangs der Behörden mit dem Phänomen „Problemimmobilien“ entgegengewirkt. (Bauindustrie 2023)

7. Kapitel

ANHANG

Inhaltsverzeichnis

7	Anhang	153
7.1	Literaturverzeichnis.....	156
7.2	Unterkategorien für die Interviewauswertung.....	172
7.3	Allgemeiner InterviewLeitfaden	173
7.4	Interview 1	175
	Interviewprotokoll	175
	Auswertung	187
7.5	Interview 2	202
	Interviewprotokoll	202
	Auswertung	216
7.6	Interview 3	231
	Interviewprotokoll	231
	Auswertung	243
7.7	Interview 4	255
	Interviewprotokoll	255
	Interviewauswertung	264
7.8	Interview 5	272
	Interviewprotokoll.....	272
	Auswertung	286
7.9	Eidestättliche Erklärung.....	299

7.1 LITERATURVERZEICHNIS

LITERATUR UND DOKUMENTE

AG Hamburg – Amtsgericht Hamburg, 2022: Allgemeine Hinweise für Bietende im Zwangsversteigerungsverfahren. Zugriff: <https://justiz.hamburg.de/resource/blob/597090/e5d1c19efbe0e53593d2f3fe083efa08/zwangsversteigerung-allgemeine-biethinweise-data.pdf> [abgerufen am 13.04.2024].

Altrogge, G., 2021: Horror-Haus in Hamburg: Ein Leben zwischen Schimmel und Dreck, 2021. Zugriff: <https://www.spiegel.de/panorama/gesellschaft/horror-haus-in-hamburg-leben-zwischen-schimmel-und-dreck-spiegel-tv-a-97b00013-397e-4c3f-990e-d5ed19326061> [abgerufen am 13.03.2022].

Barnickel, A., 2022: „Roter Teppich für Immobilien-Hai“: Darum verrotten mitten in Hamburg 26 Wohnungen. Hamburger Morgenpost, 2022. Zugriff: <https://www.mopo.de/hamburg/wohnen/roter-teppich-fuer-immobilien-hai-darum-verrotten-mitten-in-eimsbuettel-26-wohnungen/> [abgerufen am 16.01.2024].

Barnickel, A., 2023: Skandal-Haus am Grindel: Bezirk prüft drastische Maßnahme. Hamburger Morgenpost, 2023. Zugriff: <https://www.mopo.de/hamburg/wohnungen-verrotten-am-grindel-bezirk-prueft-drastische-massnahme/> [abgerufen am 16.01.2024].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2019: Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien. Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext. Bonn. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/leitfaden-problemimmobilien-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=1 [abgerufen am 27.06.2023].

Behnk, C., 2019: Amtliche Bekanntmachung für die Stadt Eutin. Stadt Eutin. Zugriff: https://www.vg-eutin-suesel.de/media/custom/safe/3152_140_1.PDF?1551681019 [abgerufen am 20.01.2024].

Berndt, P.; Sinning, H., 2016: Images innenstadtnaher Wohnquartiere. Strategien zur Steuerung von Images als kooperative Aufgabe der Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. ISP Schriftenreihe Band 6. Zugriff: https://www.db-thueringen.de/servlets/MCRFileNodeServlet/dbt_derivate_00041285/Band_6_ISP-Schriftenreihe_ImiWo_02%20A.pdf [abgerufen am 01.05.2024].

Bezirksamt Eimsbüttel, 2023: Stand der Einsetzung eines Treuhänders in der Grindelallee 80. 21. Auflage. Zugriff: https://sitzungsdienst-eimsbuettel.hamburg.de/bi/___tmp/tmp/45081036/ZIMVqUoSQjQpoloilmSTHUNo4ksn0bbxiA3P9gH/LusirMuE/1313258.pdf, Antwort auf Kleine Anfrage der Mitglieder der Bezirksversammlung Eimsbüttel, [abgerufen am 16.01.2024].

Bezirksversammlung Eimsbüttel, 2021: Grindelallee 80, Maßnahmen. Antwort auf Kleine Anfrage. Zugriff: <https://bv-hh.de/eimsbuettel/documents/grindelallee-80-massnahmen-44963> [abgerufen am 16.01.2024].

Bezirksversammlung Eimsbüttel, 2023a: Einsetzung eines Treuhänders Grindelallee 80. 21. Auflage. Zugriff: <https://sitzungsdienst-eimsbuettel.hamburg.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=1008454> [abgerufen am 16.01.2024].

Bezirksversammlung Eimsbüttel, 2023b: Einsetzung eines Treuhänders Grindelallee 80. Drucksache 21-3850. Zugriff: https://sitzungsdienst-eimsbuettel.hamburg.de/bi/___tmp/tmp/45081036/Oeeju8NL1Hkz4KD8H1SV2PXolb8nlyAVSZborfb8/iwYMJOSr/1296297.pdf [abgerufen am 20.01.2024].

BJV – Behörde für Justiz und Verbraucherschutz Hamburg, 2021: Amtlicher Anzeiger. Teil II des Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblattes. 93. Auflage, C 1160 B 2025. Zugriff: <https://www.luewu.de/docs/anzeiger/docs/2846.pdf> [abgerufen am 20.01.2024].

Blanke, C.; Klarhöfer, K., 2022: Bestandsinvestitionen 2020. Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. BBSR-Online-Publikation, 37/2022. Bonn. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-39-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3 [abgerufen am 27.06.2023].

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2009: Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien. Werkstatt: Praxis, 65. Bonn. Zugriff: <https://docplayer.org/10194646-Leitfaden-zum-einsatz-von-rechtsinstrumenten-beim-umgang-mit-verwahrlosten-immobilien-schrottimmobilen.html> [abgerufen am 27.06.2023].

BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, 2021: Digitalisierung in Deutschland – Lehren aus der Corona-Krise. Zugriff: https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Ministerium/Veroeffentlichung-Wissenschaftlicher-Beirat/gutachten-digitalisierung-in-deutschland.pdf?__blob=publicationFile [abgerufen am 01.05.2024].

Branchenbuch, o. J.: Auszug aus dem Branchenbuch. Möbeltransport. Zugriff: <https://agora.sub.uni-hamburg.de/subhh-adress/cntmng;jsessionid=5FDA2BB03627BCE21009985CA2A4FFA4.agora13?type=pdf&did=c1:1443135> [abgerufen am 14.04.2024].

Brenner, J., 2014: "Schrottimmobilien" — Fragen des öffentlichen Baurechts und angrenzender Rechtsgebiete im Umgang mit stadtbildprägenden, verwahrlosten Gebäuden. Umwelt- und Planungsrecht, (01): 7–11. Zugriff: https://www.rehm-verlag.de/eLine/portal/start.xav?start=%2F%2F%5B%40attr_id%3D%27upr_online_474cef7787978697632ffd9a2ec51255%27%20and%20%40outline_id%3D%27upr_online_data%27%5D [abgerufen am 21.06.2024].

BSU – Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2014a: Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) gemäß § 45 Abs. 2 und 3 Bezirksverwaltungsgesetz. Zugriff: <https://www.hamburg.de/contentblob/4325148/3a7b4e1aaed5d52af4aacc248a12393d/data/d-fachanweisung-wohnraumschutz.pdf> [abgerufen am 23.02.2024].

BSU – Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2014b: Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) gemäß § 45 Abs. 2 und 3 Bezirksverwaltungsgesetz. Hamburg. Zugriff: <https://www.hamburg.de/contentblob/4325148/3a7b4e1aaed5d52af4aacc248a12393d/data/d-fachanweisung-wohnraumschutz.pdf> [abgerufen am 27.03.2024].

BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, 2018: Förderrichtlinien für Maßnahmen im Rahmenprogramm integrierte Stadtteilentwicklung. Zugriff: <https://www.hamburg.de/contentblob/10365902/3fbd7d6b9c19c6f2336aa39d7185eec7/data/foerderrichtlinien-2018.pdf> [abgerufen am 10.04.2024].

BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, 2022a: FAQ zu § 45 HBauO - Wohnungen. online. Zugriff: <https://www.hamburg.de/contentblob/5837220/a73b0ae8ed5b57ba8cb012780f56f18d/data/faq-45-hbauo-wohnungen.pdf> [abgerufen am 04.10.2023].

BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, 2022b: Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung Förderrichtlinien. Zugriff: <https://www.hamburg.de/contentblob/16768900/6ede199c63c1d65536575c1a7591038b/data/foerderrichtlinien-2023.pdf> [abgerufen am 09.04.2024].

BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, 2022c: Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung Leitfaden für die Praxis. Zugriff: <https://www.hamburg.de/contentblob/3749092/e903fbe227a90382141937979914a5d6/data/leitfaden-rise.pdf> [abgerufen am 10.04.2024].

Bundesgerichtshof, 2017: Zum Verhältnis der StPO zum Gefahrenabwehrrecht. Universität Mannheim, 26. April. Zugriff: <https://www.jura.uni-mannheim.de/buelte/rechtsprechung/strafprozessrecht/2017/bgh-urt-v-26042017-2-str-247-16/> [abgerufen am 06.04.2024].

Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat, 2019: Leitfaden Nachhaltiges Bauen. Zukunftsfähiges Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden. 3. Auflage. Berlin. Zugriff: https://www.nachhaltigesbauen.de/fileadmin/pdf/Leitfaden_2019/BBSR_LFNB_D_190125.pdf [abgerufen am 22.09.2023].

Bundesregierung – Die Bundesregierung, 2020: Gesunde Wohnverhältnisse. Antwort auf Kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Dr. Kirsten Kappert-Gonthier, Dr. Bettina Hoffmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. 19. Auflage. 19

Wahlperiode. Zugriff: <https://dserver.bundestag.de/btd/19/230/1923056.pdf> [abgerufen am 21.02.2024].

Bundestag – Deutscher Bundestag Wissenschaftliche Dienste, 2018: Das Baugebot nach § 176 BauGB. 7. Auflage. Zugriff: <https://www.bundestag.de/resource/blob/553352/e03df6fe0732192d51976822b7f0e541/wd-7-052-18-pdf-data.pdf> [abgerufen am 29.03.2024].

büro lichterhandt, 2013: Mehr Stadt in der Stadt - Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg. Zugriff: <https://www.hamburg.de/contentblob/4133346/d771981544e91f7737c6be92d9c6f53e/data/d-fachbeitrag-wohnqualitaeten-72dpi.pdf> [abgerufen am 19.04.2024].

Dahlmann-Fittig, K.; Leidig, T., 2003: Methodenkoffer. Zugriff: <https://www.hf.uni-koeln.de/data/sozpaed/File/literaturrecherche%5B1%5D.pdf> [abgerufen am 19.04.2024].

Daumann, N., 2023: Investor lässt trotz Wohnungsnot Häuser verrotten. FOCUS online, 04. April. Zugriff: https://www.focus.de/immobilien/diverses/bruchbude-in-bester-lage-investor-laesst-trotz-wohnungsnot-haeuser-verrotten_id_190097337.html [abgerufen am 16.01.2024].

Debbeler, S., 2021: Wohn-Albtraum in Hamburg: In dieses Haus traut sich nicht mal die Post. Hamburger Morgenpost, 2021. Zugriff: <https://www.mopo.de/hamburg/wohn-albtraum-in-hamburg-in-dieses-haus-traut-sich-nicht-mal-die-post-38327784/> [abgerufen am 13.03.2022].

Debbeler, S.; Quandt, F., 2021: Horror-Haus in Hamburg: Neuer Eigentümer will Bruchbude neuen Glanz verleihen. Hamburger Morgenpost, 2021. Zugriff: <https://www.mopo.de/hamburg/horror-haus-in-eilbek-kaufinteressent-will-bruchbude-neuen-glanz-verleihen/> [abgerufen am 13.03.2022].

Deutschmann, N., 2019: Zwangsräumung am Grindel: Mieter betroffen. Eimsbütteler Nachrichten, 2019. Zugriff: <https://www.eimsbuetteler-nachrichten.de/zwangsraeumung-grindel-mieter-hamburg-eimsbuettel/> [abgerufen am 14.01.2024].

Dransfeld, E., 2019: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Arbeitshilfe, S-270. Düsseldorf. Zugriff: https://broschuerenservice.mhkgb.nrw/files/download/pdf/staedtebauliche-sanierungsmassnahmen-arbeitshilfe-pdf_von_staedtebauliche-sanierungsmassnahmen-arbeitshilfe_vom_mhkgb_3169.pdf [abgerufen am 04.10.2023].

Eberhard, L., 2023a: 26 Wohnungen leer: Haus am Grindel – Mieterverein prophezeit düsteres Szenario. Hamburger Abendblatt, 2023. Zugriff: <https://www.abendblatt.de/hamburg/eimsbuettel/article238689485/Haus-am-Grindel-Mieterverein-prophezeit-duesteres-Szenario.html> [abgerufen am 16.01.2024].

Eberhard, L., 2023b: Wohnung Hamburg: „Skandal“ um Haus am Grindel – Schwere Vorwürfe gegen Bezirksamt. Hamburger Abendblatt, 2023. Zugriff: <https://www.abendblatt.de/hamburg/eimsbuettel/article240767332/Skandal-um-Haus-am-Grindel-Schwere-Vorwuerfe-gegen-Behoerde.html> [abgerufen am 16.01.2024].

Faller, B.; Wilmsmeier, N.; Ritter, J., 2022: Mobilisierung privater Eigentümer für den Städte- und Wohnungsbau. BBSR-Online-Publikation, 06/2022. Bonn. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-06-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am 27.06.2023].

FHH – Freie und Hansestadt Hamburg, 2014: Regelung zur Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung. Anlage zur Drs. Regelung zur Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung. Zugriff: <https://www.hamburg.de/contentblob/12754840/a9b8741c6c8c879d6bcea5b238158232/data/regelung-kostenbeteiligung.pdf> [abgerufen am 28.03.2024].

Flick, U., 2019: Gütekriterien qualitativer Sozialforschung. In: Baur, N.; Blasius, J. (Hrsg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. 2. Auflage. Springer eBook Collection. Wiesbaden: 473–488.

Friesecke, F.; Weitkamp, A., 2024: Daueraufgabe Stadterneuerung – zwischen Erhaltung und Revitalisierung. In: Kötter, T.; Freeden, W.; Rummel, R. (Hrsg.): Bodenordnung und Landmanagement. Handbuch der Geodäsie, Herausgegeben Von Willi Freeden und Reiner Rummel. Springer Reference Naturwissenschaften Ser. Berlin, Heidelberg: 1–31.

Füllner, J., 2017: Behörde geht gegen Abzock-Vermieter vor. Hinz&Kunzt, 2017. Zugriff: <https://www.hinzundkunzt.de/behoerde-geht-gegen-abzock-vermieter-vor/> [abgerufen am 11.06.2023].

Gerber, E., 2017: Handbuch Quartiersentwicklung. Wissen für die Praxis aus acht Jahren Programm «Projets urbains – Gesellschaftliche Integration in Wohngebieten». Bern. Zugriff: <https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/agglomerationspolitik/publikationen/handbuch-quartierentwicklung.pdf.download.pdf/handbuch-quartierentwicklung-de.pdf>. [abgerufen am 28.03.2024].

Goepfert, A.; Hamberger, K.; Rottke, N. (Hrsg.), 2016: Immobilienwirtschaftslehre – Recht. SpringerLink Bücher. Wiesbaden.

Goldschmidt, J., 2015: Schrottimmobilien – Beseitigung von baulichen Anlagen und Wertermittlung. zfv - Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, (2/2015). Zugriff: https://geodasie.info/images/zfv/140-jahrgang-2015/downloads/zfv_2015_2_Goldschmidt.pdf [abgerufen am 27.06.2023].

Großmann, D., 2017: Energetische Sanierungsrücklagen. Abschätzung der zukünftigen Investitionshöhen für energetische Sanierungsmaßnahmen in Deutschland, Brandenburg und zwei Regionen mit unterschiedlicher Wachstumsdynamik. Zugriff: https://www.gebaeude-energiewende.de/data/gebEner/user_upload/Dateien/Arbeitspapier_6_Sanierungsr%C3%BCcklage.pdf [abgerufen am 01.05.2024].

Haller, C.; Klinge, W., 2020: Handlungsleitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien in Berlin. Berlin. Zugriff: https://www.berlin.de/sen/bauen/_assets/baurecht-und-bauplanung/bauaufsicht/handlungsleitfaden_problemimmobilien.pdf [abgerufen am 28.07.2023].

Hanke, C., 2020: Urteil zum Skandalhaus gefallen. FUNKE Hamburger Wochenblatt GmbH, 06. Mai. Zugriff: <https://hamburgerwochenblatt.de/ausgabe-eppendorf/eppendorf/urteil-zum-skandalhaus-gefallen/> [abgerufen am 16.01.2024].

Heinrich, G., 2019: WEGs mit Problem- und Schrott-Immobilien. Mahnmale der Immobilienspekulation und Vernachlässigung. Zugriff: https://www.wohnen-im-eigentum.de/system/files/wegs_mit_problem-_und_schrottimmobilien-20190408.pdf [abgerufen am 27.06.2023].

Hellwig, M.; Jahn, M.; Müller, P., 2020: Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise. Zugriff: <https://www.zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/Herbstgutachten-2020.pdf> [abgerufen am 01.05.2024].

Hemmer, M., 2024: Zwangsräumung statt Enteignung, 15. Januar. Zugriff: <https://www.youtube.com/watch?v=i9DBAcYelXU> [abgerufen am 15.01.2024].

Hemmer, M.; Lehberger, R., 2018: Hamburger Immobilienhai: Wie ein Eigentümer seine Mieter terrorisiert, 29. April. Zugriff: <https://www.spiegel.de/video/immobilienhai-wie-ein-eigentuemer-seine-mieter-terrorisiert-video-99017287.html> [abgerufen am 15.01.2024].

Hennig, P.; Ruprecht, A., o. J.: Skrupelloser Eigentümer: Mieter schutzlos ausgeliefert, 2019. Jg. Zugriff: <https://www.ndr.de/fernsehen/sendungen/panorama3/Skrupelloser-Eigentuemer-Mieterschutzlos-ausgeliefert,mieter152.html> [abgerufen am 16.01.2024].

Hohberg, R., 2023: Energieeinsparung und Gefahren für die Bausubstanz – bautechnische Aspekte. Zugriff: <https://www.mietgerichtstag.de/app/download/8195913462/Hohberg+-+Energieeinsparung+und+Gefahren+f%C3%BCr+die+Bausubstanz+%E2%80%93+bauliche+Aspekte.pdf?t=1708767219> [abgerufen am 12.04.2024].

Hyun, B., 2024: Putins Würgegriff: Russlands Ukraine-Krieg hat für Deutschland bittere Folgen. Frankfurter Rundschau, 19. April. Zugriff: <https://www.fr.de/wirtschaft/ukraine-krieg-putin-deutschland-wirtschaft-verluste-sanktionen-wachstum-russland-bip-93020872.html> [abgerufen am 01.05.2024].

ino, 2024: Stadt Hamburg zieht erstmals Vorkaufsrecht bei Share Deal. Süddeutsche Zeitung, 22. Februar. Zugriff: <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/immobilien-hamburg-stadt-hamburg-zieht-erstmal-vorkaufsrecht-bei-share-deal-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-240222-99-83897> [abgerufen am 30.03.2024].

Josch, K., 1996: Galerispiegel. TAZ, 22. Mai. Zugriff: <https://taz.de/!1456289/> [abgerufen am 14.04.2024].

Kaiser, T.; Segmüller, R.; Köster, T., 2021: Materiellen öffentliches Recht im Assessorenexamen. 5. Auflage. Lehrbücher für die Praxisausbildung. München.

Klinge, W.; Gerlach, U.; Haller, C., 2014: Verwaahrloste Immobilien. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaahrlosten Immobilien - "Schrottimmobilien". 2. Auflage. Zugriff:

https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Praxis/ArbeitshilfenundLeitfaeden/verwaahrloste-immobilien.pdf?__blob=publicationFile&v=1 [abgerufen am 27.06.2023].

Knödler, G., 2023: Kampf gegen Leerstand in Hamburg: Hilflos gegen Spekulanten. TAZ, 2023. Zugriff: <https://taz.de/Kampf-gegen-Leerstand-in-Hamburg/!5953488/> [abgerufen am 16.01.2024].

Kugler, N., 2023: Heizungsgesetz: Warum Erben die Opfer der Wärmewende sind. Berliner Morgenpost, 10. Mai. Zugriff: <https://www.morgenpost.de/wirtschaft/article238344719/heizung-2024-heizungsgesetz-kosten-eigentuemer-waermewende-hausbesitzer.html> [abgerufen am 12.04.2024].

Külpmann, C.; Zinkahn, W.; Bielenberg, W.; Krautzberger, M. (Hrsg.), 2024: Baugesetzbuch. Kommentar. Beck-online Bücher. München.

Kunkel, S., 2022: Grindelallee 80 steht leer: Warum hier niemand wohnt. Eimsbütteler Nachrichten, 08. März. Zugriff: <https://www.eimsbuetteler-nachrichten.de/leerstand-seit-jahren-grindelallee-linke-eimsbuettel-rotherbaum/> [abgerufen am 16.01.2024].

Lemii, M.; Urfer, F.; Grabhovac, D.; Nemeck, K., 2019: Eigentümerstruktur am Wohnungsmarkt. Zugriff: <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-2019/spotlight-eigentuemerstruktur-am-wohnungsmarkt.pdf> [abgerufen am 01.05.2024].

Liebig, A., 2023: Transformation in Bewegten Zeiten. Nachhaltige Arbeit als wichtigste Ressource. Zugriff: https://www.arbeitswelt-portal.de/fileadmin/user_upload/awb_2023/Arbeitsweltbericht_2023.pdf, Arbeitsbericht 2023 [abgerufen am 12.04.2024].

Maaß, F.; Huang, Z., 2023: Sozialraummonitoring 2023. Zugriff: <https://www.hamburg.de/contentblob/17954334/861f290fe829ca62af503f420aeb9725/data/d-sozialmonitoring-bericht-2023.pdf> [abgerufen am 01.05.2024].

Mayring, P., 2022: Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. 13. Auflage. Weinheim, Basel.

Müller-Grune, S., 2014: Schrottimmobilien: Was tun? Der Publicus, 15. November. Zugriff: <https://publicus.boorberg.de/schrottimmobilien-was-tun/> [abgerufen am 27.06.2023].

nib, 2017: Ex-Horror-Haus am Grindelberg für Millionenbetrag verkauft. Hamburger Abendblatt, 2017. Zugriff: <https://www.abendblatt.de/hamburg/eimsbuettel/article209340077/Ex-Horror-Haus-am-Grindelberg-fuer-Millionenbetrag-verkauft.html> [abgerufen am 11.06.2023].

OVG Magdeburg, 2022. dejure.org, 22. Februar.

OVG Münster; OVG Nordrhein-Westfalen, 2026. openjur, 28. Januar.

OVG Nordrhein-Westfalen, 2022. openjur, 11. Oktober.

Pallitsch, C., 2013: Mediation aus öffentlich-rechtlicher Sicht. Wien. Zugriff: https://ssc-rechtswissenschaften.univie.ac.at/fileadmin/user_upload/s_rechtswissenschaft_neu/Neu/Doktorat_Expose/Expose1/NEU_OER_VerWR_VerfR/Mediation_aus_oeffentlich-rechtlicher_Sicht.pdf [abgerufen am 18.04.2024].

Preißler, S., 2022: Wohnung Hamburg: Mieten steigen wieder deutlich – auch außerhalb der Stadt. Hamburger Abendblatt, 2022. Zugriff: <https://www.abendblatt.de/wirtschaft/article237136345/immobilienkauf-zu-teuer-mieten-in-hamburg-steigen-deutlich-wohnungen-inflation.html> [abgerufen am 13.06.2023].

Schäfer, R., 2009: Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien ("Schrottimmobilen). Werkstatt: Praxis. Bonn. Zugriff: <https://d-nb.info/1000114112/34/>.

Schröer, T., 2010: Schandfleck Schrottimmoblie. Vom problematischen Umgang mit verwahrlosten Immobilien im öffentlichen Baurecht. Zugriff: <https://fps-law.de/files/redakteur/downloads/release/fps-rechtsanwaelte-und-notare-2010-09-17-schandfleck-schrottimmoblie-vom-problematischen-umgang-mit-verwahrlosten-immobilien-thomas-schroeer.pdf> [abgerufen am 27.06.2023].

Schwaighofer, C. C., 2005: Mediation im öffentlichen Baurecht. Bundesblatt 99. LexisNexis, (3). Zugriff: https://360.lexisnexis.at/d/artikel/mediation_im_offentlichen_baurecht_teil_i_bauverfa/z_bbl_2005_3_BBl_2005_ausg3_2_Ausgewert_88b9bbf069?searchid=20230306000000044&page=1&index=6&origin=rl&rlclick=title&originview=Full [abgerufen am 24.01.2024].

Stadt Weiden, 2021: Stadtumbaugebiete. Zugriff: https://www.weiden.de/fileadmin/user_upload/D_Wirtschaft-Planen-Bauen/D07_Stadtplanung/05_abgeschlossen_kr/isek/07_stadtumbaugebiete.pdf [abgerufen am 06.04.2024].

Statistisches Amt – Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2020: Bevölkerung in Hamburg am 31.12.2019. Auszählung aus dem Melderegister. Zugriff: https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_S_1_j_H/A_I_S1_j19.pdf, Kennziffer: A I / S 1 - j 19 HH [abgerufen am 26.07.2023].

Statistisches Amt – Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2023: Bevölkerung in Hamburg am 31.12.2022. Auszählung aus dem Melderegister. Zugriff: https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_S_1_j_H/A_I_S_1_j22.pdf, Kennziffer: A I / S 1 - j 22 HH [abgerufen am 26.07.2023].

Syska, M.; Sandscheiper, F., 2014: Schrottimmobilien und Leerstand, 01/14. Zugriff: https://www.innenstadt-nrw.de/fileadmin/user_upload/Service/Veroeffentlichungen/Magazin_Innenstadt/Magazin_Innenstadt_2014_01_Schrottimmobilien.pdf [abgerufen am 27.06.2023].

Tauer, C., 2022a: Ärger um Villa Lupi: Warum die Immobilie ein Fall für die Gerichte ist. Eimsbütteler Nachrichten, 2022. Zugriff: <https://www.eimsbuetteler-nachrichten.de/aerger-um-villa-lupi-warum-die-immobilie-ein-fall-fuer-die-gerichte-ist/> [abgerufen am 13.01.2024].

Tauer, C., 2022b: Immobilien-Rätsel mitten in Eimsbüttel: Wer wohnt in der Villa Lupi? Eimsbütteler Nachrichten, 2022. Zugriff: <https://www.eimsbuetteler-nachrichten.de/villa-lupi-immobilie-nachbarschaft-streit-heussweg-eimsbuettel/> [abgerufen am 13.01.2024].

Tauer, C., 2022c: Immobilien-Rätsel mitten in Eimsbüttel: Wer wohnt in der Villa Lupi? Eimsbütteler Nachrichten, 2022. Zugriff: <https://www.eimsbuetteler-nachrichten.de/villa-lupi-immobilie-nachbarschaft-streit-heussweg-eimsbuettel/> [abgerufen am 14.04.2024].

Tauer, C., 2023a: Aus dem „Schandfleck“ Villa Lupi wollen diese zwei eine Perle machen. Eimsbütteler Nachrichten, 2023. Zugriff: <https://www.eimsbuetteler-nachrichten.de/villa-lupi-heussweg-konzept-kulturzentrum-galerie/> [abgerufen am 13.01.2024].

Tauer, C., 2023b: Die Villa Lupi und ihre rätselhaften Bewohner. Eimsbütteler Nachrichten, 2023. Zugriff: <https://www.eimsbuetteler-nachrichten.de/villa-lupi-raetselhafte-bewohner-polizei-ermittlungen/> [abgerufen am 13.01.2024].

Tauer, C., 2023c: Grindelallee 80: Ein Feuer und viele offene Fragen. Eimsbütteler Nachrichten, 27. April. Zugriff: <https://www.eimsbuetteler-nachrichten.de/grindelallee-80-feuer-leerstand-raeumung-verkauf-eimsbuettel-hamburg/> [abgerufen am 16.01.2024].

Tauer, C., 2023d: Grindelallee 80: Kommt jetzt ein Treuhänder? Eimsbütteler Nachrichten, 08. Juni. Zugriff: <https://www.eimsbuetteler-nachrichten.de/grindelallee-80-treuhaender-leerstand-immobilie-hamburg-eimsbuettel/> [abgerufen am 16.01.2024].

Tauer, C., 2023e: Grindelallee 80: Linksfraktion spricht von „skandalösen Missständen“. Eimsbütteler Nachrichten, 2023. Zugriff: <https://www.eimsbuetteler-nachrichten.de/grindelallee-80-leerstand-linke-beschluss-treuhaender-bezirksamt/> [abgerufen am 16.01.2024].

Tauer, C., 2023f: Lösung für Villa Lupi in Sicht? Eimsbütteler Nachrichten, 2023. Zugriff: <https://www.eimsbuetteler-nachrichten.de/villa-lupi-erbbaurecht-gerichtsurteil-eigentuemers-stadt-gespraech/> [abgerufen am 13.01.2024].

Tauer, C., 2023g: Villa Lupi: Jetzt greift die SPD ein. Eimsbütteler Nachrichten, 2023. Zugriff: <https://www.eimsbuetteler-nachrichten.de/villa-lupi-kulturzentrum-nutzung-spd/> [abgerufen am 13.01.2024].

Tongers, A., 2020: Hausboot, Villa, Bruchbude: Eimsbüttel der Gegensätze. Eimsbütteler Nachrichten, 2020. Zugriff: <https://www.eimsbuetteler-nachrichten.de/hausboot-villa-bruchbude-eimsbuettel-der-gegensatze-magazin-20/> [abgerufen am 13.01.2024].

Tupella, F., 2020: Wohn- und Arbeitsverhältnisse. JuraMagazin, 2020. Zugriff: <https://www.juramagazin.de/wohn-und-arbeitsverhaeltnisse.html> [abgerufen am 04.10.2023].

Ulrich, F., 2022: Verwahrloste Villa in Hamburg: 8500 Euro Miete, Dreck und viel Ärger. Hamburger Abendblatt, 2022. Zugriff: <https://www.abendblatt.de/hamburg/article236435277/villa-in-eimsbuettel-8500-euro-miete-dreck-und-viel-aerger-wohnen-hamburg-immobilien.html> [abgerufen am 11.06.2023].

VG Düsseldorf, 2010, 06. Mai.

Voigtländer, M.; Henger, R.; Haas, H.; Schier, M.; Kröncke, T.-A.; Jaroszek, L.; Just, T.; Bienert, S.; Geiger, P.; Hesse, M.; Braun, N.; Schäfer, P.; Steininger, B., 2013: Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft. Zugriff: https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Studien/DV_Gutachten_Wirtschaftsfaktor-Immobilien.pdf [abgerufen am 01.05.2024].

Walker, A., 2023: Neues Heizungs-Gesetz ab 2024: Was Immobilienbesitzer wissen müssen. Merkur.de, 2023. Zugriff: <https://www.merkur.de/wirtschaft/habecks-heizungs-gesetz-alle-infos-fuer-eigentuemer-geg-waermewende-zr-92249781.html> [abgerufen am 12.04.2024].

Zinshausteam Kenbo, 2021: Das Vorkaufsrecht der FHH beim Immobilienverkauf. Zugriff: https://zht-k.de/wp-content/uploads/2024/01/Vorkaufsrecht_Januar_2021.pdf [abgerufen am 02.05.2024].

WEBSITES

Bauindustrie, 2023: Preisentwicklung im Bau(haupt-)gewerbe. Zugriff: <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/preisentwicklung-im-bauhaupt-gewerbe> [abgerufen am 26.07.2023].

Baunetz Wissen, o. J.: Mindestschallschutz nach DIN 4109-1:2018. Zugriff: <https://www.baunetzwissen.de/bauphysik/fachwissen/schallschutz/mindestschallschutz-nach-din-4109-1-2018-6444996> [abgerufen am 23.02.2024].

Behnk, C., 2020: Bekanntmachung der Stadt Eutin Benachrichtigung der öffentlichen Zustellung von Steuerbescheiden. Zugriff: <https://www.vg-eutin-suesel.de/index.php?ModID=7&FID=3152.760.1&object=tx%7C3152.760.1> [abgerufen am 20.01.2024].

Bezirksversammlung Eimsbüttel, 2022: Nutzung des Grundstücks Heußweg 40 (Villa Lupi). Drucksache 21-3120. Zugriff: <https://bv-hh.de/eimsbuettel/documents/nutzung-des-grundstuecks-heussweg-40-villa-lupi-97116> [abgerufen am 14.04.2024].

Built Bluebeam, 2023: Baumaterial knapp: Gründe des Baustoffmangels & Prognosen. Zugriff: <https://blog.bluebeam.com/de/material-shortage/> [abgerufen am 12.04.2024].

Deubner Recht und Praxis, 2024: Sicherungsmaßnahmen im Insolvenzeröffnungsverfahren. Zugriff: <https://www.deubner-recht.de/themen/insolvenzeroeffnungsverfahren/insolvenzeroeffnungsverfahren-sicherungsmassnahmen.html> [abgerufen am 06.04.2024].

Deutsche Energie Agentur, 2019: Erste Energieausweise älterer Wohnhäuser werden dieses Jahr ungültig. Zugriff: <https://www.dena.de/newsroom/meldungen/erste-energieausweise-aelterer-wohnhaeuser-werden-dieses-jahr-ungueltig/> [abgerufen am 26.03.2024].

Die Linke – Bezirksverband Eimsbüttel, 2022: Kundgebung: Leerstand Grindelallee 80 beenden! Zugriff: <https://www.die-linke-eimsbuettel.de/start/aktuelles/aktuelles-detail/kundgebung-leerstand-grindelallee-80-beenden/> [abgerufen am 16.01.2024].

Die Linke - Kreisverband Stade, 2029: Wechselt das Horrorhaus den Besitzer? Zugriff: <https://www.dielinke-kreis-stade.de/wechselt-das-horrorhaus-den-besitzer/> [abgerufen am 20.01.2024].

Drossmann, F., 2021: Erfolgreiche Zwangs-Sanierung – Rote Karte für Hamburgs Spekulanten. Zugriff: <https://www.drossmann.hamburg/zwangssanierung-spekulanten/> [abgerufen am 20.01.2024].

Dudak, S., 2013: Quartiersentwicklung. Zugriff: <https://www.quartiersakademie.de/quartiersentwicklung/> [abgerufen am 26.03.2024].

Engel und Völkers, o. J.: Ratgeber für Eigentümer: Sanierungs- und Erhaltungsgebiete. Zugriff: <https://www.engelvoelkers.com/de/de/ressourcen/sanierungsgebiet-vorteile-nachteile> [abgerufen am 24.02.2024].

Erdely, A. von; Linsin, J.; Stachen, J., 2021: CBRE-Quartiersreport: Kriterien für den Erfolg von urbanen Quartieren. Zugriff: <https://news.cbre.de/cbre-quartiersreport-kriterien-fuer-den-erfolg-von-urbanen-quartieren/> [abgerufen am 26.03.2024].

examio GmbH, 2024: Allgemeines Verwaltungsrecht. Verwaltungsvollstreckung - Materielle Rechtmäßigkeit. Zugriff: <https://www.juracademy.de/allgemeines-verwaltungsrecht/verwaltungsvollstreckung-materielle-rechtmassigkeit.html> [abgerufen am 10.04.2024].

Fölsche, J., 2024: Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024: Heizungsgesetz seit 2024 in Kraft. Zugriff: <https://www.drklein.de/gebaeudeenergiegesetz.html#c264531> [abgerufen am 26.03.2024].

Förderverein Mediation im öffentlichen Bereich e. V., 2019: Öffentliches Konfliktmanagement. Zugriff: <https://www.umweltmediation.info/de/mediation/konfliktmanagement/> [abgerufen am 18.04.2024].

Geoportal-Hamburg, 2024. Zugriff: <https://geoportal-hamburg.de/geo-online/> [abgerufen am 01.05.2024].

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, 2022: Baulicher Zustand. Zugriff: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php> [abgerufen am 15.08.2023].

hamburg.de, 2023: Die Stadtteile-Hamburg Eimsbüttel. Zugriff: <https://www.hamburg.de/eimsbuettel/stadtteile/81436/stadtteile/> [abgerufen am 01.05.2024].

hamburg.de, 2024: Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung. Zugriff: <https://www.hamburg.de/eimsbuettel/bezirksentwicklung/4503050/rise/> [abgerufen am 10.04.2024].

hamburg.de, o. J.a: Sozialen Zusammenhalt stärken. Zugriff: <https://www.hamburg.de/ziele/> [abgerufen am 10.04.2024].

hamburg.de, o. J.b: Sozialmonitoring. Zugriff: <https://www.hamburg.de/sozialmonitoring/> [abgerufen am 10.04.2024].

Haufe Immobilien, 2022: Vorkaufsrecht bei Share Deals: Hamburg zieht es durch. Zugriff: https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/vorkaufsrecht-auskunftspflicht-auch-bei-share-deals_84342_506808.html [abgerufen am 30.03.2024].

Herfurtner Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, 2023a: Baugenehmigungsbehörde: Rolle und Prozess im Baurecht. Zugriff: <https://kanzlei-herfurtner.de/baugenehmigungsbehoerde/> [abgerufen am 29.03.2024].

Herfurtner Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, 2023b: Enteignungsrecht: Grundlagen, Voraussetzungen und Verfahren. Zugriff: <https://kanzlei-herfurtner.de/enteignungsrecht/> [abgerufen am 30.03.2024].

Herfurtner Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, 2023c: Sanierungsgebiet: Stadtentwicklung und Immobilieninvestition. Zugriff: <https://kanzlei-herfurtner.de/sanierungsgebiet/> [abgerufen am 06.04.2024].

Herfurtner Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, 2023d: Sicherungsanordnung: Rechtlicher Rahmen und Auswirkungen. Zugriff: <https://kanzlei-herfurtner.de/sicherungsanordnung/> [abgerufen am 06.04.2024].

Herfurtner Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, 2023e: Vorkaufsrechte: Wann sie entstehen & wie sie ausgeübt werden. Zugriff: <https://kanzlei-herfurtner.de/vorkaufsrechte/> [abgerufen am 30.03.2024].

Hermes, S., 2024: Bebauungsplan: Was ist ein B-Plan und wofür braucht man ihn? Zugriff: <https://wohnglueck.de/artikel/bebauungsplan-14225> [abgerufen am 28.03.2024].

Hirt, C.; Geerling, F.; Müller, J., 2024: Der Immobilienmarkt im Umbruch: Ursachen, Risiken und Potenziale. Zugriff: <https://www.roedl.de/themen/entrepreneur/standort-deutschland-2024/immobilienmarkt-umbruch-ursachen-risiken-potenziale-deutschland> [abgerufen am 01.05.2024].

Hoffmann, N.; Schiller, P., 2023: Dreiste Masche: Vermieter lässt Haus seit Jahren verrotten. Zugriff: https://www.t-online.de/region/hamburg/id_100229212/wohnungs-skandal-in-hamburg-einwohner-drangsaliert-und-haus-verrotten-lassen.html [abgerufen am 16.01.2024].

homeday, o. J.: Was ist eine Immobilie? Zugriff: <https://www.homeday.de/de/immobilienlexikon/immobilie/> [abgerufen am 21.02.2024].

ikovema, 2017: Alternative Konfliktlösungsverfahren. Zugriff: <https://inkovema.de/mediation/alternative-konfliktloesungsverfahren/> [abgerufen am 18.04.2024].

Kleinert, M., 2023: Update: Der Treuhänder für die Grindelallee kommt. Zugriff: <https://mikeykleinert.de/2023/07/04/update-der-treuhaender-fuer-die-grindelallee-kommt/> [abgerufen am 16.01.2024].

Köller, N., 2020: Bausachverständiger bewertet Immobilien vor dem Kauf. Zugriff: <https://www.baugutaachter-immobilienbewertung.de/wordpress/bausachverstaendiger-bewertet-immobilien/> [abgerufen am 22.09.2023].

KommunalWiki, 2018: Trading Down. Zugriff: https://kommunalwiki.boell.de/index.php/Trading_Down [abgerufen am 26.03.2024].

KommunalWiki, o. J.: Stadtstaat – KommunalWiki. Zugriff: <https://kommunalwiki.boell.de/index.php/Stadtstaat> [abgerufen am 10.04.2024].

Manke, K., 2020: Strukturwandel im deutschen Einzelhandel. Zugriff: <https://www.bdu.de/fachthemenportal/strategie-und-innovation/strukturwandel-im-deutschen-einzelhandel/> [abgerufen am 12.04.2024].

Meckel, A., 2018: Definition: Heimfall (von Nutzungsrechten). Zugriff: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/heimfall-von-nutzungsrechten-33151/version-256678> [abgerufen am 14.04.2024].

Mieterverein – Mieterverein zu Hamburg, o. J.: Lärm. Schutz vor Umgebungslärm und Nachbarschaftslärm. Zugriff: <https://www.mieterverein-hamburg.de/ratgeber/wohnungsmaengel/laerm/> [abgerufen am 23.02.2024].

Minilex, 2023: Bauplanung: Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung. Zugriff: <https://www.minilex.de/a/bauplanung-entsch%3a4digung-bei-%3a4nderung-oder-aufhebung-einer-zul%3a4ssigen-nutzung> [abgerufen am 06.04.2024].

Minilex, 2024: Sinn und Zweck der Sanierungssatzung der Gemeinde. Zugriff: <https://www.minilex.de/a/sinn-und-zweck-der-sanierungssatzung-der-gemeinde> [abgerufen am 06.04.2024].

NDR, 2022: Hamburg geht mit Vorkaufsrecht gegen Grundstücksspekulanten vor. Zugriff: <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Hamburg-geht-mit-Vorkaufsrecht-gegen-Grundstuecksspekulanten-vor,vorkaufsrecht114.html> [abgerufen am 30.03.2024].

NDR, 2023: Tausende Stellen in Hamburgs Verwaltung unbesetzt. Zugriff: <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Tausende-Stellen-in-Hamburgs-Verwaltung-unbesetzt,verwaltung136.html> [abgerufen am 13.04.2024].

North Data, 2019: Unternehmenseintrag Basner Grundvermögensverwaltung GmbH. Zugriff: <https://www.northdata.de/Basner+Grundverm%C3%B6gensverwaltung+GmbH,+Hamburg/HRB+108631> [abgerufen am 20.01.2024].

Online Handelsregister, 2024: Handelsregisterauszug von VILLA LUPI Kunstforum GmbH aus Hamburg. Zugriff: <https://www.online-handelsregister.de/handelsregisterauszug/hh/Hamburg/HRB/125323/VILLA-LUPI-Kunstforum-GmbH> [abgerufen am 14.04.2024].

Pörtner, J., 2021: Die letzte Phase eines Gebäudes: Der Rückbau. Zugriff: <https://plan.one/blog/letzte-phase-gebaeude-rueckbau/> [abgerufen am 06.04.2024].

Prentzel, A., 2021: Der Grindel. Der Reit besteht im Gegensatz. Zugriff: <https://www.grindel-hamburg.de/stadtteil/> [abgerufen am 01.05.2024].

Rogers Immobilien, 2023: Was ist eine Auflassungsvormerkung? Zugriff: <https://www.rogers-immobilien.de/immobilienlexikon/auflassungsvormerkung/> [abgerufen am 01.05.2024].

Rosa-Luxemburg-Stiftung, 2020: Wem gehört Hamburg. Zugriff: <https://www.wemgehoerdiestadt.de/hamburg> [abgerufen am 01.05.2024].

Schön, B. B., 2024: Mieterhöhung nach Modernisierung und Heizungs Austausch: Deine Rechte, wenn die Wohnung modernisiert wird. Zugriff: <https://www.finanztip.de/mietwohnung-modernisierung/> [abgerufen am 02.05.2024].

Schütt, E. C.; Gottlieb, G.; Altner, M., 2023: Eine Zukunft für einen Kulturort im Heußweg 40. Zugriff: <https://spd-fraktion-eimsbuettel.de/eine-zukunft-fuer-einen-kulturort-im-heussweg-40/> [abgerufen am 14.04.2024].

Schwarzbauer, E., 2016: Bestandsschutz im Baurech. Zugriff: <https://www.financescout24.de/wissen/ratgeber/bestandsschutz> [abgerufen am 23.02.2024].

SPD Fraktion Eimsbüttel, 2023a: Aktuelle und künftige Nutzung des Grundstücks Heußweg 40 (Villa Lupi) II. Zugriff: <https://spd-fraktion-eimsbuettel.de/aktuelle-und-kuenftige-nutzung-des-grundstuecks-heussweg-40-villa-lupi-ii/> [abgerufen am 14.04.2024].

SPD Fraktion Eimsbüttel, 2023b: Eine Zukunft für einen Kulturort im Heußweg 40. Antrag. Zugriff: <https://spd-fraktion-eimsbuettel.de/eine-zukunft-fuer-einen-kulturort-im-heussweg-40/> [abgerufen am 14.01.2024].

SPD Fraktion Eimsbüttel, o. J.: Nutzung des Grundstücks Heußweg 40 (Villa Lupi). Zugriff: <https://spd-fraktion-eimsbuettel.de/nutzung-des-grundstuecks-heussweg-40-villa-lupi/> [abgerufen am 14.04.2024].

Spektrum.de, 2014: Wohnqualität. Zugriff: <https://www.spektrum.de/lexikon/psychologie/wohnqualitaet/16947> [abgerufen am 26.03.2024].

Statista, 2023: Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg bis 2023. Zugriff: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/971531/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-hamburg/> [abgerufen am 26.07.2023].

Statistisches Bundesamt, 2023: Einwohnerzahl in Hamburg bis 2021. Zugriff: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155147/umfrage/entwicklung-der-bevoelkerung-von-hamburg-seit-1961/> [abgerufen am 13.06.2023].

Statistisches Bundesamt, 2024a: Migration in Zeiten des demografischen Wandels. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aspekte/demografie-migration.html> [abgerufen am 01.05.2024].

Statistisches Bundesamt, 2024b: Schutzstatus von Schutzsuchenden. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Migration-Integration/infografik-schutzsuchende-verlauf.html> [abgerufen am 01.05.2024].

Steinauer Immobilien, o. J.: Technische Immobilienbewirtschaftung. Zugriff: https://www.steinauer-immo.ch/technische_bewirtschaftung/ [abgerufen am 21.02.2024].

Steinbock und Partner, 2024: Sanierungssatzung. Zugriff: <https://www.steinbock-partner.de/oeffentliches-baurecht/sanierungssatzung/> [abgerufen am 06.04.2024].

StudySmarter, 2023: Enteignung: Definition & Rechtsgrundlagen. Zugriff: <https://www.studysmarter.de/studium/rechtswissenschaften/oeffentliches-recht/enteignung/> [abgerufen am 02.05.2024].

Trost, G.; Linde, M., 2020: Gastarbeiter. Zugriff: https://www.planet-wissen.de/geschichte/deutsche_geschichte/geschichte_der_gastarbeiter/index.html [abgerufen am 01.05.2024].

Umweltbundesamt, 2024: Endenergieverbrauch nach Energieträgern und Sektoren. Zugriff: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/energie/energieverbrauch-nach-energietraegern-sektoren> [abgerufen am 01.05.2024].

Voß, R., 2021: Konfliktmanagement und Mediation im öffentlichen Recht. Zugriff: <https://www.beck-stellenmarkt.de/ratgeber/legal-career/studium-berufsstart-weiterbildung/konfliktmanagement-und-mediation-im> [abgerufen am 18.04.2024].

Weingarth, J., 2024: Mietspiegel Hamburg 2024. Zugriff: <https://www.miet-check.de/mietspiegel/hamburg/> [abgerufen am 30.03.2024].

Werner, K., 2023: Nachhaltige Stadtentwicklung durch Bauleitplanung: Der Klimaschutz steht im Fokus. Zugriff: <https://www.anwalt.de/rechtstipps/bauleitplanung> [abgerufen am 06.04.2024].

Weyand, C., 2022: Explosion der Baukosten. Folgt nun die Große Pleitewelle? - 2.0. Zugriff: <https://www.taylorwessing.com/de/insights-and-events/insights/2022/05/explosion-der-baukosten> [abgerufen am 26.07.2023].

WG-Gesucht.de, o. J.: WG in der Villa Lupi - WG-Zimmer in Hamburg-Eimsbüttel. Zugriff: <https://www.wg-gesucht.de/wg-zimmer-in-Hamburg-Eimsbuettel.2500911.html> [abgerufen am 14.04.2024].

Wiora, W., 2021: Wohnqualität - Definition - Welche Faktoren sind relevant? Zugriff: <https://www.estador.de/wohnqualitaet> [abgerufen am 04.10.2023].

7.2 UNTERKATEGORIEN FÜR DIE INTERVIEWAUSWERTUNG

Kategorie	Kategorienbezeichnung
OK 1	Definition Problemimmobilie
OK 2	Relevanz des Themas in Hamburg
OK 3	Ursachen
OK 4	Auswirkungen
OK 5	Fallbeispiel
UK 5.1	Villa Lupi
UK 5.2	Grindelallee
UK 5.3	Roßberg
UK 5.4	Methfesselstraße
UK 5.5	Grindelhöfe
OK 6	Rolle des Eigentümers
OK 7	Rolle der Verwaltung/Stadt, Öffentlichen Hand
OK 8	Handlungsansätze
UK 8.1	Formelle Handlungsansätze
UK 8.2	Informelle Handlungsansätze
UK 8.3	Ideen für die Zukunft
UK 8.4	Prävention

Tabelle 5: Kategorien für die Auswertung, eigene Darstellung.

7.3 ALLGEMEINER INTERVIEWLEITFADEN

Allgemeine Fragen

1. Wie würden Sie den Begriff Problemimmobilien für sich definieren?

Fallbeispiel Villa Lupi

2. Wie würden Sie den aktuellen Zustand der Immobilie beschreiben?
3. Welche Probleme sind im Zusammenhang mit der Immobilie bekannt?
4. Können Sie die Entwicklungen, die zum heutigen Zustand geführt haben, beschreiben?
5. Welche Herausforderungen oder Hindernisse gab/gibt es im Umgang mit der Immobilie?
6. Gab es in der Vergangenheit Renovierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen? Wenn ja, welche und mit welchem Ergebnis?

Auswirkungen

7. Welche Auswirkungen Immobilie auf die Nachbarschaft?
8. Gibt es spezifische soziale, wirtschaftliche oder städtebauliche Auswirkungen?
9. Wie hat sich die Wahrnehmung der Immobilie im Laufe der Zeit verändert?

Ursachen der Problemimmobilie

10. Gab es bestimmte Ereignisse oder Entscheidungen, die zu den aktuellen Zuständen beigetragen haben?
11. Welcher Umstand hat Ihrer Meinung nach am meisten zu dem heutigen Zustand beigetragen?

Handlungsansätze

12. Gab es Konflikte mit Behörden oder anderen Institutionen in Bezug auf die Immobilie?

13. Welche Maßnahmen oder Strategien wurden bisher ergriffen, um die Missstände der Immobilie zu beheben bzw. die Situation zu verbessern?
14. Welche Maßnahmen oder Strategien halten Sie für notwendig, um die Missstände der Immobilie zu beheben bzw. die Situation zu verbessern?
15. Welche Akteure sollten in den Lösungsprozess einbezogen werden?
16. Gibt es Beispiele oder Erfahrungen aus anderen Fällen, die hier hilfreich sein könnten?

7.4 INTERVIEW 1

7.4.1 INTERVIEWPROTOKOLL 1

Interviewart: Persönliches Gespräch

Interviewerin: Sarah Faltus

Interviewter: Lokalpolitiker

Datum: 03.11.2023

IP1: In der Nähe Ihrer Universität gibt es eine Problemimmobilie, den Elbtower.

S. F.: Das ist Ansichtssache.

IP1: Ich habe das Gefühl, dass nur deshalb, weil etwas sehr teuer war, man es nicht als Problemimmobilie bezeichnen möchte. Vielleicht auch, weil es das kleinste Problem ist. Die Politik ist dann der Meinung, dass noch mehr Staatsverschuldung nicht so schlimm ist. Es gibt sowieso schon so viele Schulden. Das ist dann keine relevante Summe.

S. F.: Wie bin ich auf mein Thema gekommen .. Eilbek .. Roßberg .. Bauprüfung. Was kann die Hamburger Verwaltung tun? Welche Instrumente stehen zur Verfügung? Wo liegt das Problem? Wer ist das Problem? In meiner Arbeit unterscheide ich zwischen baulichen Problemen und Nutzungsproblemen. Was sind die Ursachen? Wie kann man das Problem lösen? Es handelt sich um ein Eigentümerproblem.

IP1: Man muss sich in die Handelnden versetzen. Die Mieter möchten möglichst wenig Miete bezahlen. In den meisten Fällen sind solche heruntergekommenen Wohnungen extrem günstig für Hamburger Verhältnisse. Außerdem hat ein Vermieter bei Problemen die Möglichkeit der Schadensbegrenzung, indem beispielsweise eine kaputte Tür nur gespachtelt statt ausgetauscht wird. Damit kann viel Geld gespart werden. Das Problem besteht darin, dass der Vermieter aufgrund der Einnahmen nur ein begrenztes Budget (ca. 10 %) für Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen zur Verfügung hat. Wenn ein

Vermieter beispielsweise 10 Wohnungen für jeweils 100 Euro vermietet, legt er von den Mieteinnahmen jeden Monat 100 Euro zurück. Im Jahr hat er dann 1200 Euro für Instandsetzungen zur Verfügung. Das ist natürlich ein übertriebenes Beispiel, aber das verdeutlicht das Problem mit niedrigen Mieten. Der Rest der Miete wird für andere Ausgaben verwendet, und es muss auch ein Gewinn erzielt werden, beispielsweise zur Deckung von Krediten oder anderen Belastungen.

Ein Grund, warum Immobilien verfallen, ist, dass ältere Menschen lieber die gesamte Miete behalten möchten (die oft nie erhöht wurde), anstatt Geld für Instandsetzungen zurückzulegen. Unabhängig davon gibt es immer Menschen, die einen Messie-Haushalt führen. Ein normaler Mensch, der als Handwerker gearbeitet hat, kauft sich ein Haus, und irgendwann wird dieses Haus zu einem Problemhaus. Die Erben dieses Hauses sind genervt von den organisatorischen Aufgaben der Vermietung. Statistisch gesehen erhält man bei 10 Mietern etwa 2,5 Monate keine Miete. Das ist die Problematik des Mietausfalls. Dies muss auch im Gesamtbudget berücksichtigt werden. Ein Mietausfall kann vorsätzlich, aufgrund von Arbeitslosigkeit oder unverschuldet sein, führt aber auf die gleiche Konsequenz hinaus.

Das Mietrecht in Deutschland ist sehr mieterfreundlich, und es handelt sich nicht um einen Vermietermarkt. Je mehr soziale Verpflichtungen den Vermietern auferlegt werden, desto weniger Lust haben sie, freiwillige, obligatorische Leistungen darüber hinaus zu erbringen. Jetzt komme ich zu einem sehr wichtigen Punkt (ich bin Vorsitzender des Eimsbütteler Grundeigentümergebäudevereins). Ich sage meinen Mitgliedern, dass sie eine Entscheidung treffen müssen. Es ist manchmal kostengünstiger, eine Tür ordnungsgemäß instand zu setzen, als regelmäßig kleine Beträge für die Reparatur der Tür auszugeben. In einem Zeitraum von 20 Jahren kann es teurer sein, nur Reparaturen durchzuführen, anstatt sie zu ersetzen. Hierfür ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erforderlich, und gegebenenfalls muss auch ein Kredit aufgenommen werden. Dies kann trotzdem günstiger sein, da weniger Instandsetzungsarbeiten erforderlich sind. Gleiches gilt für Heizungsanlagen usw. Es gibt Unterschiede zwischen ästhetischen und notwendigen Gründen. Die ästhetischen Gründe sollten nicht vernachlässigt werden, da ein heruntergekommenes Aussehen eines Hauses auch dazu führt, dass es heruntergekommen und herablassend behandelt wird. Dies bedeutet beispielsweise im Winter, dass die Tür offen gelassen wird und Laub in das

Treppenhaus weht. Das kümmert dann niemanden. Die Mitverantwortung der Mieter für den Hausflur, den Keller, den Fahrradkeller und den Müllkeller ist signifikant, da dort schnell deutlich wird wenn sich niemand verantwortlich fühlt. I. d. R. gibt es unter den Mietern keine Regelungen für die Pflege dieser Räume. Es ist wirklich eine Ausnahme, wenn dies getan wird. Der einzige Raum, der gereinigt wird, ist der Waschkeller, weil die Mieter dafür bezahlen. Alle anderen Räume wie das Treppenhaus interessieren niemanden.

S. F.: In meinem Haus läuft es sehr gut. Es ist immer sauber, und es wurde kürzlich frisch gestrichen.

IP1: Aber das bestätigt meine These. Je besser ein Haus aussieht, desto höher ist die Mitverantwortung der Mieter. Wenn man erst einmal alles verkommen lässt, kümmert es niemanden mehr, wie es aussieht. Deshalb ist es im Interesse der Eigentümer und Vermieter, das Haus niemals zu einer Problemimmobilie verkommen zu lassen, denn das ist teuer. Zurück zu meinem Handwerkerbeispiel: Die Frau erbt das Haus und trauert um ihren Mann. Sie ist überfordert, und deshalb passiert in den nächsten fünf Jahren nichts am Haus. Dann gibt es mehrere Probleme, hinter dem man kaum noch hinterherkommt und weiß nicht in welcher Reihenfolge die Dinge erledigt werden sollten. Dann gibt es Mieter, die sich beschweren und es stehen keine Handwerker zur Verfügung oder sie sind zu teuer. All diese Dinge sind besonders schwierig. Nun ist es zum Beispiel das Anwohnerparken. Der Handwerker sagt, dass er zusätzlich 150 Euro Parkgebühren zahlen muss, wenn er für zwei Tage an der Immobilie arbeitet.

S. F.: Dürfen Handwerker nicht im Anwohnerparken parken?

IP1: Nein, sie können nicht kostenlos parken, sondern sie müssen etwa 5 Euro pro Stunde bezahlen. Diese Gebühren kommen zusätzlich zu den Arbeiten hinzu.

S. F.: Diese Beispiele sind sehr realistisch. Die Überforderung im Erbfall ist das eine. Dann gibt es aber auch Fälle von Eigentümern, die alt sind und es einfach nicht mehr organisieren können.

IP1: Richtig.

- S. F.: In solchen Fällen bildet sich oft eine Abwärtsspirale. Die Mängel werden nicht behoben, die Mieter ziehen vielleicht aus, wenn sie können, und es gibt viele Mieterwechsel.
- IP1: Es ist selten, dass Leute aufgrund schlechter Wohnungen ausziehen, aber das kommt mittlerweile auch vor.
- S. F.: Das ist jedoch auf den angespannten Wohnungsmarkt zurückzuführen. In diesem Markt ist es schwer, hohe Ansprüche an eine Wohnung zu stellen.
- IP1: Das ist wahr.
- S. F.: Das führt auch dazu, dass Wohnungen und Häuser plötzlich vermietbar werden, die unter normalen Marktbedingungen nicht mehr vermietet worden wären.
- IP1: Leider muss ich diese Aussage bestätigen. Eine besonders angespannte Marktsituation und hohe Mietpreise führen oft dazu, dass Eigentümer ihre Immobilien vernachlässigen. Eine heruntergekommene Immobilie kann zwar nicht zu einem hohen Preis vermietet werden, aber sie kann vermietet werden. Solche Immobilien findet man beispielsweise in Nebenstraßen von St. Pauli, die für 5, 6 oder 7 Euro vermietet werden. Die Bauprüfabteilung hat als wichtigstes Instrument die Gesundheitsgefährdung. Eine Immobilie, die vermietet werden soll, darf keine Gesundheitsgefahr darstellen. Der häufigste Mangel, der dies beeinträchtigt, ist Feuchtigkeitsschaden, aus dem sich Schimmel bildet, insbesondere gesundheitsgefährdender Schimmelpilz. Die Situation verschärft sich für Allergiker und Asthmatiker. Solche Schäden müssen behoben werden. Als Vertreter des Eigentümerverbands sage ich meinen Mitgliedern immer: Ihr könnt nichts vermieten, was gesundheitsgefährdend ist. Die Wohnung muss zuerst saniert und vorübergehend für die Vermietung gesperrt werden. Man kann nicht einfach sagen: Mir ist egal, ich nehme nur 4,5 Euro. Übertragen auf ein Auto kann man sagen: Das Auto darf zwar verrostet sein, aber es muss verkehrssicher sein. Gleiches gilt für die Wohnung: Sie darf keine Gesundheitsgefahr darstellen. Es darf keine Sprünge in den Scheiben geben, an denen man sich verletzen kann. Das gilt insbesondere für Fenster mit Sprüngen, die kein Sicherheitsglas haben, da man sich beim erneuten Zuschlagen schwer am Arm verletzen kann. Hier gibt es keine Ausnahme. Das muss gemacht werden.

- S. F.: Das ist natürlich korrekt, dass dies gemacht werden muss. Dennoch kommt es immer wieder vor, dass solche Immobilien entstehen und vermietet werden, obwohl zuvor Reparaturen notwendig wären.
- IP1: Dafür gibt es zwei Institutionen. Als liberal denkender Mensch denke ich zunächst an den Markt. In Hamburg gibt es mehrere, insbesondere einen sehr guten Mieterverein. Sie leisten gute und schnelle Arbeit. Sie haben ein Standardschreiben für Vermieter, in dem die unmittelbare Gefahr mitgeteilt wird und eine kurze Frist von 7 Tagen zur Behebung des Mangels gesetzt wird. Der Mieterverein droht dann mit Ersatzvornahme und schickt die Rechnung dem Eigentümer, und im Notfall wird geklagt. Bei Grenzfällen (Schönheitsreparaturen vs. Instandsetzung) wird in erster Linie geprüft, ob es gesundheitsgefährdend ist. Es gibt viele Arten von Mängeln. Bezüglich echten Baumängeln gab es ein Objekt in Eimsbüttel, bei dem eine Stütze im Keller so durchgerostet war, dass das Haus sofort evakuiert werden musste. Es mussten zusätzliche Stützen angebracht werden, damit die Mieter in ihre Wohnungen zurückkehren konnten. Nach der Baugenehmigung ist keine Kontrolle von Bauwerken mehr vorgesehen. Hier liegt die Sorgfaltspflicht beim Eigentümer. Die Behörde wird erst informiert, wenn Probleme gemeldet werden. Die Behörde kann jedoch auch keine Überprüfung leisten. Hier sind die Nutzer gefragt. Die am besten gepflegten Immobilien befinden sich oft in Eigennutzung, da ein persönliches Interesse am Eigentum besteht.
- S. F.: Ich würde auch sagen, dass in Mehrparteienhäusern, in denen nur eigengenutzte Wohnungen sind, die Gemeinschaftsflächen gut gepflegt werden.
- IP1: Ja, das ist so. Die Eigentümer kommen dann von selbst auf die Idee, in der Wohnungseigentümerversammlung anzusprechen, dass alle Gemeinschaftsflächen (Keller, Garage usw.) gereinigt werden sollten. Es besteht allgemein eine höhere soziale Bindung zum Eigentum. Die Türschließenanlage in solchen Häusern wird immer gut gepflegt, sodass sie immer schließt und das Diebstahlrisiko stark verringert wird. Das bedeutet, dass die Türen auch dann schließen, wenn ein geringer Widerstand dazwischen liegt.

- S. F.: Alle von uns angesprochenen Probleme können von der Verwaltung gelöst werden. Die Hauptproblematik liegt bei den Eigentümern, die entweder unwillig oder unfähig sind, Probleme zu beheben und sich nicht den angeordneten Maßnahmen fügen. Die Behörde kann natürlich auch nur tätig werden, wenn sie Kenntnis von solchen Immobilien hat. Ich würde jetzt die These aufstellen, dass es Eigentümer gibt, die sich ganz bewusst für ein bestimmtes Mieterklientel entscheiden und damit ein Haus schaffen, das unter normalen ..
- IP1: Es gibt eine Grenznutzkurve. Daraus geht hervor, dass die besten Mieter die normalen Mieter sind. Wenn Sie etwas teurer vermieten, haben Sie meist anspruchsvolle Mieter, sodass es sich lohnen könnte, 5 Euro weniger zu nehmen und dafür weniger Stress zu haben. Bei hohen Preisen werden die Mieter schnell pingelig. Ich möchte noch auf ein Thema eingehen, das Vermietern passiert: Ich würde es als nicht sichtbaren und nicht nachvollziehbaren Marktirrealismus bezeichnen. Die Grundhypothese des rational egoistischen Menschen ist bei diesen Menschen außer Kraft gesetzt. Das ist irrational, da sie sich eigentlich selbst damit schaden. Es gibt Verhaltensweisen, die nachvollziehbar sind, aber auf lange Sicht nicht sinnvoll. Es geht hier um langfristige Spekulation mit einem Objekt. Wenn man für 10 Jahre (die man schon braucht, um einen guten Preis zu erzielen, wenn eine Immobilie nicht gehalten werden soll) das Haus leer stehen lässt und es verwahrlost aussieht, könnte es deutlich besser am Markt profitabel genutzt werden. Einige möchten, dass es saniert wird (politisch). Ich würde es dem Eigentümer überlassen, ob es saniert oder abgerissen wird. Die Preise sind gefallen, die Zinsen gestiegen .. Wenn man jetzt nicht verkauft, hat man nicht spekuliert, sondern den richtigen Zeitpunkt für den Verkauf verpasst. Man muss darüber nachdenken, welche Mechanismen gegen Spekulationen ergriffen werden können. Es gibt jedoch auch ein Paradoxon bzw. ein Steuerparadoxon. Je länger Sie ein Grundstück behalten, desto eher geht der Gesetzgeber (nach 10 Jahren) davon aus, dass es keine Spekulation mehr ist. Wenn man kauft und direkt verkauft, ist es Spekulation. Deshalb ist es schwer, mit Sozialdemokraten, Linken und Grünen darüber zu diskutieren. Ist es nach 7 Jahren nicht verkauft und steht leer und verkommt, ist es nicht nachvollziehbare grenzenlose Dummheit. Keiner von uns aus der Bezirksversammlung hat jemals mit dem Eigentümer gesprochen. Stattdessen beruft man sich darauf, dass es unter Datenschutz fällt. Das ist so, als würde die Polizei aus

Datenschutzgründen nicht ermitteln. Der Eigentümer (Grindelallee) hat nicht einmal eine zustellungsfähige Anschrift. Das führt zur Zwangsverwaltung der Stadt. Dahingehend würde ich meine Mitglieder nie beraten. Man muss mit der Verwaltung zusammenarbeiten, um Ergebnisse zu erzielen. Die Prozesse können jedoch über Jahre hinweg dauern. Die Verwaltung muss auch erst lernen, wie sie mit einem Eigentümer umgeht, der im Grundbuch steht, aber postalisch nicht erreichbar ist. Eigentlich kann man trotzdem tätig werden, ähnlich wie bei der Feststellung des Todes in Abwesenheit. Ein Beispiel wäre: Es gibt viele Dinge, bei denen man sich von seinem Anwalt vertreten lassen kann. Nur bei einer Scheidung geht das nicht. Das war nur eine Anekdote, um zu verdeutlichen, wie schwierig es ist. Die Verwaltung hat einfach lange gebraucht, obwohl in der Bezirksverwaltung und so weiter Einigkeit herrschte.

S. F.: Ja, Problemimmobilien sind auch immer Einzelfälle und kein Massenphänomen.

IP1: Die Marktwirtschaft besticht durch Qualität. Wenn Probleme teurer sind als ihre Beseitigung, haben wir das sogenannte Theorem der wirtschaftlichen Fahrlässigkeit. Wenn die Beseitigung günstiger ist als der durchschnittliche statistische Schaden, dann ist es ökonomisch vernünftig. Es ist kostengünstiger, alle Bremsen regelmäßig zu prüfen und zu kontrollieren, als den Schaden zu beheben, wenn man es nicht tut. Dies ist ein volkswirtschaftliches Theorem. Ich bin immer dafür, so wenig Vorschriften wie möglich zu machen, aber wenn man die Bremsen nicht prüfen würde, würden viele ohne TÜV durch die Gegend fahren. Dann gibt es ein Marktversagen, da das Schutzbedürfnis größer ist als die Freiheit. Wir haben ein Mietrecht, bei dem der Mieter hohe Ansprüche auf eine ordnungsgemäß vermietete Wohnung hat. In solchen Fällen kann man dies mit Mietminderung und anderen Instrumenten durchsetzen. Welche Gesetze können zu einer guten Regulierung des Marktes führen, die Interessenausgleich schafft, ohne einseitig die Vermieter zu bestrafen? Beim Thema Mietmängel: Wenn Sie beim Amtsgericht nachfragen, wie oft die Saga oder ein Privatvermieter beteiligt ist, werden Sie ein Verhältnis von 1 zu 5 feststellen, wobei die Saga das staatliche Wohnungsunternehmen ist. Der Staat ist oft der schlechteste Unternehmer. In diesem Fall, als Wohnungsunternehmen, sind sie i. d. R. langsamer und teurer. Solche Wohnungsunternehmen haben oft kein persönliches Interesse daran, den günstigsten Handwerker zu wählen. Vielleicht haben sie ein paar

Handwerker zur Hand, aber wenn sie zu viel zu tun haben, müssen die anderen warten. Dann wird nicht zum Telefon gegriffen, um weitere Handwerker anzuheuern.

S. F.: Meistens haben solche Unternehmen ja In-House-Handwerker.

IP1: Ja, das ist auch der Fall. Dadurch können sie die Grundlast an Aufträgen gut abarbeiten. In Spitzenzeiten müssen jedoch oft externe Handwerker hinzugezogen werden.

S. F.: Das bringt jedoch nichts, wenn man 8 Tage auf die Reparatur der Heizung warten muss.

IP1: Bei Heizung und Wasser ist das sowieso kein Maßstab. Das einzige städtische Unternehmen, das wirklich gut funktioniert, sind die Hamburger Wasserwerke. Sie sind sehr schnell bei der Behebung von Rohrbrüchen auf der Straße.

S. F.: Medienwirksame Problemimmobilien sind am bekanntesten. Im Roßberg wurde schnell deutlich, dass der Eigentümer in den letzten Jahren oft gewechselt wurde. Dies liegt an der sozialen Erhaltungsverordnung, und das Vorkaufsrecht wurde nicht angewandt. Dort leben viele Menschen mit schlechten Deutschkenntnissen in Wohnungen in schlechtem Zustand.

FDP: Das ist die Steigerung. Wenn Mieter sind und die Miete nicht selber zahlen, erfolgt eine Desozialisation. Sie haben noch weniger Bezug zu dem Objekt, in dem sie wohnen. Zuerst können einem die Menschen leidtun, denn sie haben für das Geld, welches für sie ausgegeben wird, den Anspruch auf eine vernünftige Bleibe. Oft nehmen sie selbst nicht wahr, dass es dort einen Missstand gibt, und auch das Amt, das keine Verantwortung dafür übernimmt und sich darum kümmert. Das ist leider ein Punkt, der diesen "Market of Lemons" (Zitronenmarkt) beschreibt, bei dem man schlechte Qualität anbieten kann, ohne dass der Markt durch Marktintransparenz bestraft wird (Buch: "Market of Lemons"). An Orten, an die sie nur einmal im Leben hinkommen, wissen sie nicht, ob es gut oder schlecht ist, weil sie nicht wissen, wie es sein sollte. Die Qualität ist intransparent. Im Fall des Roßberg ist die Intransparenz auch durch die Sprachbarriere nicht wahrnehmbar. Die Bewohner wissen nicht, worauf sie eigentlich Anspruch hätten, und dadurch wird dieses Vermietermodell weiter gefördert. Leider nutzen einige Vermieter dies als Geschäftsmodell. Sie stellen ihre minderwertige Immobilie dem Staat zur Verfügung. Das ist dann auch ein Mitverschulden der Politik. Wir passen nicht auf, dass man gute Qualität zu

einem angemessenen Preis erhält. Die Beamten kontrollieren es nicht und geben das Geld aus. Darüber muss die Politik entscheiden. Als Staatsrat würde ich das Geld so ausgeben, als wäre es mein eigenes. Aber wenn das nicht getan wird: Es gehören immer zwei dazu, einer der betrügt und einer der sich betrügen lässt und dafür zahlt. Und in diesem Fall sind es nicht die armen Bewohner, die dort auch untergebracht werden.

S. F.: Im Roßberg sind es keine zugewiesenen Wohnungen, sondern auf dem Markt verfügbare Wohnungen. Wobei es dort so war, dass Mieter ihre Freunde, Familie und Bekannte dort untergebracht haben und die Miete vom Sozialamt bezogen.

IP1: Das ist richtig. Es gibt den § 5b-Schein, da hat man dann einen Zwang oder eine Notlage, und da wird die Miete meistens mit übernommen. Und mittlerweile sagen die Eigentümer schon zum Amt, dass die Miete direkt an den Eigentümer überwiesen wird, aus Angst, dass die Mieter das Geld sonst anderweitig ausgeben. Ich finde das nicht gut, weil ich es gut finde, wenn der Mieter selbst bezahlt. Wenn man selbst zahlt, bekommt der Mieter auch ein Gefühl für seinen Anspruch. Wenn das Amt die Miete zahlt, ist es anonym und abstrakt, und er hat überhaupt nichts damit zu tun.

S. F.: Das sind dann natürlich Bedingungen, bei denen ich sagen würde, es handelt sich um einen Vermieter mit einem profitorientierten Interesse. Der die Wohnung auf einem weniger angespannten Wohnungsmarkt nicht vermieten könnte. Der holt sich dann Mieter, die wenig über ihre Rechte wissen, keinen Stress machen und froh sind, überhaupt eine Wohnung zu finden. Diese Mieter können nicht einfach wegziehen, gehen nicht zum Mieterbund oder Mieterverein. Sie haben überhaupt keine Ahnung. In solchen Fällen kann die Behörde schwer Kenntnis von den Zuständen erlangen, da niemand diese meldet. Die Zustände bestehen dann über Jahre.

IP1: Irgendwie muss man ja, wenn man Leute hier reinlässt, dafür sorgen, dass sie das System kennenlernen. Sie bekommen Geld, und es wird nicht kontrolliert. Ich kann Ihnen sagen, dass in über der Hälfte der Fälle das durch andere Menschen ausgenutzt wird. Im Moment tut die Politik so, als wäre eine Problemimmobilie zum Wohnen besser, als wenn Zelte oder die Messehallen zur Verfügung stehen. Das ist der Gedanke. Ich will damit sagen, es gehören immer zwei dazu. Ich finde das Ausnutzen dieser Notlage der Stadt und der

Menschen verurteilenswert, aber das sind nicht meine Mitglieder. Sie haben zwar ein rational-egoistisches Interesse, jedoch bewegt sich dieses im Rahmen der Gesetze. Bei uns helfen wir den Eigentümern in Notlagen. Sie können sich an den Grundeigentümerverband wenden: Dort gibt es Architekten, Juristen und Bauingenieure, die helfen können, beispielsweise einen Bauantrag zu stellen oder bei Gesprächen mit der Bank zur Finanzierung zu unterstützen.

S. F.: Der Unterschied ist aber vermutlich, dass diese Art von Eigentümern den Willen mitbringen, die Probleme zu lösen. Ich würde unterstellen, dass es mit Eigentümern, insbesondere wenn es sich um städtebauliche Schlüsselimmobilien handelt, schwer sein kann, wenn ein unkooperativer Eigentümer involviert ist. Dann hat man eine Problemimmobilie, die sich auch auf das Quartier auswirkt, wie ein vermülltes Haus mit wechselnden Mietern. Ähnlich wie bei der Villa Lupi.

IP1: Bei der Villa Lupi ist das Problem, dass die Stadt es nicht hinbekommen hat, einen richtigen Pachtvertrag aufzusetzen. Und wenn ich als Anwalt für meinen Eigentümer etwas an die Stadt verpachte, also eine Vermietung, die man nicht kündigen kann, das ist eine harte Ausgabe von Eigentumsrechten, dann muss ich da auch ganz harte Bedingungen reinschreiben. Beispielsweise, dass der Pächter es nicht beliebig weitervermieten kann.

S. F.: Lassen Sie uns mal über die Handlungsmöglichkeiten sprechen. Die Verwaltung hat vielfältige Möglichkeiten, die auch sehr gut funktionieren, wenn die Eigentümer gewillt sind, etwas zu tun. Aber man muss auch sagen, dass man bei der Verwaltung lange durchkommt, wenn man keine Reaktion zeigt oder nur eine Scheinkooperation signalisiert. Das funktioniert über viele Jahre. Sachbearbeiter wechseln, und die Fälle verzögern sich.

IP1: Das ist genau der Zweck der Politik. Sie soll Stabilität gewährleisten. Als Mitglied des Verwaltungskontrollausschusses der Verwaltung liegt es in meiner Verantwortung, dafür zu sorgen. Eimsbüttel beschließt Maßnahmen, und die Verwaltung wird aufgefordert, dem Eigentümer einen Brief zu schreiben, in dem die Missstände ABC bis zum Ende der Frist behoben oder beseitigt werden müssen. Dies muss auch nachgewiesen werden. Sollte dies nicht geschehen, wird erneut um Einhaltung gebeten, und es wird in Erwägung gezogen, eine Zwangsverwaltung anzuordnen. In diesem Fall wird beschlossen, dass die Verwaltung

die Zwangsverwaltung durchführen soll. Für mich sind das klare Schritte, um den Eigentümer zur Verantwortung zu ziehen. Wenn er dies nicht tut, werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.

S. F.: Das klingt nach einem schnellen Vorgehen. Zuerst gibt es eine Aufforderung, und wenn keine angemessene Reaktion erfolgt, folgen Konsequenzen wie die Zwangsverwaltung. Aber ist dies in der Praxis tatsächlich so leicht umsetzbar?

IP1: Nein, das Problem liegt darin, dass die Verwaltung im Grunde genommen keine echten Befugnisse hat. Das Gebäude in der Grindelallee sieht zwar unschön aus, aber es kann höchstens auf Grundlage der Zweckentfremdungsverordnung des Leerstands angegangen werden. Der Eigentümer behauptet immer wieder, dass er es sanieren wird. Dann müssen die Mieter immer wieder ausziehen, weil es für unbewohnbar erklärt wird. Es ist schwer, da den Überblick zu behalten. Irgendwann wurde von der Verwaltung der Zeitpunkt verpasst, Druck mit einer dreimonatigen Wiedervorlage auszuüben. Wenn man nur eine jährliche Wiedervorlage hat, kann die Verwaltung nicht behaupten, dass sie ernsthaft und konsequent handelt. Es ist auch nicht richtig, dass in solchen besonderen Fällen nur ein einfacher Sachbearbeiter zuständig ist. Hier sollte zumindest die Leitung der Bauprüfabteilung in der Verwaltung zuständig sein, um schnellere Entscheidungen treffen zu können. Möglicherweise sogar höhere Positionen. Wenn man so etwas zur Chefsache macht, geht alles viel schneller. Eigentümer verwenden Tricks wie das Abmontieren der Briefkästen oder die Verlegung des Firmensitzes nach Malta, um es sich einfach zu machen. Öffentliche Zustellungen sind dann schwierig.

S. F.: Es kann nicht sein, dass dies ein effektiver Ansatz ist.

IP1: Das stimmt. Drastische Maßnahmen halte ich für sinnvoller, um die Angelegenheit voranzutreiben, anstatt vom Zwangsgeld bis zum Haftbefehl zu gehen. Hamburg würde für eine 20-Euro-Schuld einen Haftbefehl erhalten. Die Maßnahmen, die die Eigentümer ergreifen, sind jedoch schwerwiegender und haben einen höheren sozialen Wert. Eine Zwangsverwaltung ist hier angebrachter. Problemimmobilien treten jedoch nicht häufig genug auf, um routinemäßig damit umzugehen. In den sieben Bezirksamtern gibt es ständig wechselnde Zuständigkeiten. In Harburg beispielsweise ist das Einwohnerwesen

federführend. Die Hauptbearbeitung von Einwohnermeldethemen erfolgt in Harburg. Um solche Problemimmobilien besser zu konzentrieren, könnten die Aufgaben auch in einer spezialisierten Abteilung gebündelt werden. Es handelt sich immer um denselben Sachverhalt, der in sieben Bezirken auf sieben unterschiedliche Arten behandelt wird. Die Menschen wissen nicht, wie in anderen Bezirken damit umgegangen wird. Hier besteht Verbesserungsbedarf.

S. F.: Es kommt häufig genug vor, dass sich eine solche Bündelung lohnen würde.

IP1: Absolut. Um nicht immer den Eigentümer zur Verantwortung zu ziehen, halte ich es für entscheidend, dass ein professionelles Mediationsverfahren mit dem Eigentümer durchgeführt wird. Er sollte die Gelegenheit haben, eine Diskussion zu beginnen, um gemeinsam eine Lösung zu finden. Möglicherweise hat er ein Problem, das gelöst werden kann, aber er sieht keine Lösung.

S. F.: Es gibt keinen "Eigentümer-Führerschein".

IP1: Das könnte eine gute Idee sein.

S. F.: In der HBauO stehen zahlreiche Instrumente zur Verfügung.

IP1: Allerdings handelt es sich dabei um ein mächtiges Werkzeug. Ein liberaler Ansatz besteht nicht darin, Problemimmobilien über VKR zu erwerben, da dies die Probleme der Immobilie sozialisiert. Ich bin der Meinung, dass der Staat sich nicht anmaßen sollte, ein besserer Immobilieneigentümer zu sein (der Staat ist der schlechteste).

S. F.: In meiner Arbeit behandle ich sowohl formelle als auch informelle Handlungsmöglichkeiten.

IP1: Auf informeller Ebene steht die Mediation an erster Stelle. Ich bin der Ansicht, dass ein Fachmann, der die rechtlichen Instrumente kennt und auch deren Anwendung verdeutlichen kann (Show the Weapons), in Zusammenarbeit mit den Eigentümern und der Verwaltung (gerne auch jemand vom Grundeigentümerverband, selbst wenn der Eigentümer kein Mitglied ist), die Handlungsmöglichkeiten für Eigentümer aufzeigen kann.

Der Eigentümer muss einen Plan wollen und bereit sein, diesen umzusetzen. Ein Plan ist von großer Bedeutung. Die Stadt hat oft keinen klaren Plan. Sie baut etwas oder führt Umbauten durch (z. B. Philosophenturm, Haus der Erde, Elphie), und alles dauert länger, ohne persönliches Interesse.

S. F.: Wenn die Verwaltung die individuellen und persönlichen Probleme der Eigentümer berücksichtigt, können Probleme möglicherweise besser gelöst werden. Die meisten Eigentümer sind wahrscheinlich nicht völlig unkooperativ. Bei den meisten steckt mehr dahinter.

IP1: Zuerst müssen die Schwächen lokalisiert und definiert werden, um dann zu sehen, welchen Weg oder Kompromiss man finden kann. Im Notfall kann ich mir auch vorstellen, dass bei einem älteren Mann, der keine Kredite mehr bekommt (ab 60 wird es extrem schwierig), ein Schuldbetritt über die Erben in Betracht gezogen werden sollte. Wenn das nicht möglich ist, sieht der Eigentümer möglicherweise keine Perspektive mehr. Eine frühzeitige Mediation kann jedoch dazu beitragen, dieses Problem schnell zu erkennen. Dies hilft auch bei der Einschätzung des Eigentümers als Person: Ist er ein Spekulant, ahnungslos, chaotisch oder hinterlistig? Wenn jemand etwas erbt, hat er keine Beziehung dazu. Er kennt die Kosten nicht, kennt die Stadt nicht usw.

7.4.2 AUSWERTUNG 1

In der Nähe Ihrer Universität gibt es eine Problemimmobilie, den Elbtower.	OK 5
Ich habe das Gefühl, dass nur deshalb, weil etwas sehr teuer war, man es nicht als Problemimmobilie bezeichnen möchte. Vielleicht auch, weil es das kleinste Problem ist. Die Politik ist dann der Meinung, dass noch mehr Staatsverschuldung nicht so schlimm ist. Es gibt sowieso schon so viele Schulden. Das ist dann keine relevante Summe.	OK 1, OK 2
Man muss sich in die Handelnden versetzen. Die Mieter möchten möglichst wenig Miete bezahlen. In den meisten Fällen sind solche heruntergekommenen Wohnungen extrem günstig für Hamburger Verhältnisse.	OK 3

Außerdem hat ein Vermieter bei Problemen die Möglichkeit der Schadensbegrenzung, indem beispielsweise eine kaputte Tür nur gespachtelt statt ausgetauscht wird. Damit kann viel Geld gespart werden.	OK 3, OK 6
Das Problem besteht darin, dass der Vermieter aufgrund der Einnahmen nur ein begrenztes Budget (ca. 10 %) für Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen zur Verfügung hat.	OK 3, OK 6
Wenn ein Vermieter beispielsweise 10 Wohnungen für jeweils 100 Euro vermietet, legt er von den Mieteinnahmen jeden Monat 100 Euro zurück. Im Jahr hat er dann 1200 Euro für Instandsetzungen zur Verfügung. Das ist natürlich ein übertriebenes Beispiel, aber das verdeutlicht das Problem mit niedrigen Mieten. Der Rest der Miete wird für andere Ausgaben verwendet, und es muss auch ein Gewinn erzielt werden, beispielsweise zur Deckung von Krediten oder anderen Belastungen.	OK 3, OK 6
Ein Grund, warum Immobilien verfallen, ist, dass ältere Menschen lieber die gesamte Miete behalten möchten (die oft nie erhöht wurde), anstatt Geld für Instandsetzungen zurückzulegen.	OK 3, OK 6
Unabhängig davon gibt es immer Menschen, die einen Messie-Haushalt führen.	OK 3
Ein normaler Mensch, der als Handwerker gearbeitet hat, kauft sich ein Haus, und irgendwann wird dieses Haus zu einem Problemhaus. Die Erben dieses Hauses sind genervt von den organisatorischen Aufgaben der Vermietung.	OK 3, OK 6
Statistisch gesehen erhält man bei 10 Mietern etwa 2,5 Monate keine Miete. Das ist die Problematik des Mietausfalls. Dies muss auch im Gesamtbudget berücksichtigt werden. Ein Mietausfall kann vorsätzlich, aufgrund von Arbeitslosigkeit oder unverschuldet sein, führt aber auf die gleiche Konsequenz hinaus.	OK 3
Das Mietrecht in Deutschland ist sehr mieterfreundlich, und es handelt sich nicht um einen Vermietermarkt.	OK 3
Je mehr soziale Verpflichtungen den Vermietern auferlegt werden, desto weniger Lust haben sie, freiwillige, obligatorische Leistungen darüber hinaus zu erbringen.	OK 3, OK 6
Jetzt komme ich zu einem sehr wichtigen Punkt (ich bin Vorsitzender des Eimsbütteler Grundeigentümervers). Ich sage meinen Mitgliedern, dass sie eine Entscheidung treffen	OK 6

müssen. Es ist manchmal kostengünstiger, eine Tür ordnungsgemäß instand zu setzen, als regelmäßig kleine Beträge für die Reparatur der Tür auszugeben. In einem Zeitraum von 20 Jahren kann es teurer sein, nur Reparaturen durchzuführen, anstatt sie zu ersetzen. Hierfür ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erforderlich, und gegebenenfalls muss auch ein Kredit aufgenommen werden. Dies kann trotzdem günstiger sein, da weniger Instandsetzungsarbeiten erforderlich sind. Gleiches gilt für Heizungsanlagen usw.	
Es gibt Unterschiede zwischen ästhetischen und notwendigen Gründen. Die ästhetischen Gründe sollten nicht vernachlässigt werden, da ein heruntergekommenes Aussehen eines Hauses auch dazu führt, dass es heruntergekommen und herablassend behandelt wird. Dies bedeutet beispielsweise im Winter, dass die Tür offen gelassen wird und Laub in das Treppenhaus weht. Das kümmert dann niemanden. Die Mitverantwortung der Mieter für den Hausflur, den Keller, den Fahrradkeller und den Müllkeller wird sichtbar, da sich niemand dafür verantwortlich fühlt.	OK 1, OK 3, OK 4
In der Regel gibt es unter den Mietern keine Regelungen für die Pflege dieser Räume. Es ist wirklich eine Ausnahme, wenn dies getan wird. Der einzige Raum, der gereinigt wird, ist der Waschkeller, weil die Mieter dafür bezahlen. Alle anderen Räume wie das Treppenhaus interessieren niemanden.	OK 3, UK 8.4
Aber das bestätigt meine These. Je besser ein Haus aussieht, desto höher ist die Mitverantwortung der Mieter.	OK 1, OK 3, OK 8, UK 8.5
Wenn man erst einmal alles verkommen lässt, kümmert es niemanden mehr, wie es aussieht.	OK 3, OK 4
Deshalb ist es im Interesse der Eigentümer und Vermieter, das Haus niemals zu einer Problemimmobilie verkommen zu lassen, denn das ist teuer.	OK 6
Zurück zu meinem Handwerkerbeispiel: Die Frau erbt das Haus und trauert um ihren Mann. Sie ist überfordert, und deshalb passiert in den nächsten fünf Jahren nichts am Haus. Dann gibt es einen Problembereich, hinter dem man kaum noch hinterherkommt, um die richtigen	OK 3, OK 6

Dinge in der richtigen Reihenfolge zu erledigen. Dann gibt es Mieter, die sich beschweren, dann gibt es keine Handwerker oder sie sind zu teuer. All diese Dinge sind besonders schwierig.	
Nun ist es zum Beispiel das Anwohnerparken. Der Handwerker sagt, dass er zusätzlich 150 Euro Parkgebühren zahlen muss, wenn er für zwei Tage an der Immobilie arbeitet.	OK 3
Nein, sie können nicht kostenlos parken, sondern sie müssen etwa 5 Euro pro Stunde bezahlen. Diese Gebühren kommen zusätzlich zu den Arbeiten hinzu.	OK 3
Die Überforderung im Erbfall ist das eine. Dann gibt es aber auch Fälle von Eigentümern, die alt sind und es einfach nicht mehr organisieren können.	OK 3, OK 6
In solchen Fällen bildet sich oft eine Abwärtsspirale. Die Mängel werden nicht behoben, die Mieter ziehen vielleicht aus, wenn sie können, und es gibt viele Mieterwechsel.	OK 4
Es ist selten, dass Leute aufgrund schlechter Wohnungen ausziehen, aber das kommt mittlerweile auch vor.	OK 3, OK 4
Das ist jedoch auf den angespannten Wohnungsmarkt zurückzuführen. In diesem Markt ist es schwer, hohe Ansprüche an eine Wohnung zu stellen.	OK 3
Leider muss ich diese Aussage bestätigen. Eine besonders angespannte Marktsituation und hohe Mietpreise führen oft dazu, dass Eigentümer ihre Immobilien vernachlässigen.	OK 3, OK 6
Eine heruntergekommene Immobilie kann zwar nicht zu einem hohen Preis vermietet werden, aber sie kann vermietet werden. Solche Immobilien findet man beispielsweise in Nebenstraßen von St. Pauli, die für 5, 6 oder 7 Euro vermietet werden.	OK 2, OK 3
Die Bauprüfungsabteilung hat als wichtigstes Instrument die Gesundheitsgefährdung.	OK 8
Eine Immobilie, die vermietet werden soll, darf keine Gesundheitsgefahr darstellen.	OK 1
Der häufigste Mangel, der dies beeinträchtigt, ist Feuchtigkeitsschaden, aus dem sich Schimmel bildet, insbesondere gesundheitsgefährdender Schimmelpilz. Die Situation verschärft sich für Allergiker und Asthmatiker.	OK 3
Solche Schäden müssen behoben werden.	OK 6

Als Vertreter des Eigentümerverbands sage ich meinen Mitgliedern immer: Ihr könnt nichts vermieten, was gesundheitsgefährdend ist. Die Wohnung muss zuerst saniert und vorübergehend für die Vermietung gesperrt werden.	OK 6
Man kann nicht einfach sagen: Mir ist egal, ich nehme nur 4,5 Euro.	OK 6
Übertragen auf ein Auto kann man sagen: Das Auto darf zwar verrostet sein, aber es muss verkehrssicher sein. Gleiches gilt für die Wohnung: Sie darf keine Gesundheitsgefahr darstellen.	OK 3, OK 6
Es darf keine Sprünge in den Scheiben geben, an denen man sich verletzen kann. Das gilt insbesondere für Fenster mit Sprüngen, die kein Sicherheitsglas haben, da man sich beim erneuten Zuschlagen schwer am Arm verletzen kann. Hier gibt es keine Ausnahme. Das muss gemacht werden.	OK 4, OK 6
Das ist natürlich korrekt, dass dies gemacht werden muss. Dennoch kommt es immer wieder vor, dass solche Immobilien entstehen und vermietet werden, obwohl zuvor Reparaturen notwendig wären.	OK 3, OK 6
Dafür gibt es zwei Institutionen. Als liberal denkender Mensch denke ich zunächst an den Markt. In Hamburg gibt es mehrere, insbesondere einen sehr guten Mieterverein. Sie leisten gute und schnelle Arbeit. Sie haben ein Standardschreiben für Vermieter, in dem die unmittelbare Gefahr mitgeteilt wird und eine kurze Frist von 7 Tagen zur Behebung des Mangels gesetzt wird. Der Mieterverein droht dann mit Ersatzvornahme und schickt die Rechnung dem Eigentümer, und im Notfall wird geklagt. Bei Grenzfällen (Schönheitsreparaturen vs. Instandsetzung) wird in erster Linie geprüft, ob es gesundheitsgefährdend ist.	OK 8
Es gibt viele Arten von Mängeln.	OK 3
Bei echten Baumängeln gab es ein Objekt in Eimsbüttel, bei dem eine Stütze im Keller so durchgerostet war, dass das Haus sofort evakuiert werden musste. Es mussten zusätzliche Stützen angebracht werden, damit die Mieter in ihre Wohnungen zurückkehren konnten.	OK 5

Nach der Baugenehmigung ist keine Kontrolle von Bauwerken mehr vorgesehen. Hier liegt die Sorgfaltspflicht beim Eigentümer.	OK 3, OK 6, OK 7
Die Behörde wird erst informiert, wenn Probleme gemeldet werden. Die Behörde kann jedoch auch keine Überprüfung leisten.	OK 3, OK 7
Hier sind die Nutzer gefragt. Die am besten gepflegten Immobilien befinden sich oft in Eigennutzung, da ein persönliches Interesse am Eigentum besteht.	OK 8, UK 8.4
Ich würde auch sagen, dass in Mehrparteienhäusern, in denen nur eigengenutzte Wohnungen sind, die Gemeinschaftsflächen gut gepflegt werden.	UK 8.4
Ja, das ist so. Die Eigentümer kommen dann von selbst auf die Idee, in der Wohnungseigentümerversammlung anzusprechen, dass alle Gemeinschaftsflächen (Keller, Garage usw.) gereinigt werden sollten.	OK 8, UK 8.4
Es besteht allgemein eine höhere soziale Bindung zum Eigentum. Die Türschließenanlage in solchen Häusern wird immer gut gepflegt, sodass sie immer schließt und das Diebstahlrisiko stark verringert wird. Das bedeutet, dass die Türen auch dann schließen, wenn ein geringer Widerstand dazwischen liegt.	OK 8, UK 8.4
Alle von uns angesprochenen Probleme können von der Verwaltung gelöst werden.	OK 7
Die Hauptproblematik liegt bei den Eigentümern, die entweder unwillig oder unfähig sind, Probleme zu beheben und sich nicht den angeordneten Maßnahmen fügen.	OK 6
Die Behörde kann natürlich auch nur tätig werden, wenn sie Kenntnis von solchen Immobilien hat.	OK 7
Ich würde jetzt die These aufstellen, dass es Eigentümer gibt, die sich ganz bewusst für ein bestimmtes Mieterklientel entscheiden und damit ein Haus schaffen, das unter normalen ..	OK 3, OK 6
Es gibt eine Grenznutzkurve. Daraus geht hervor, dass die besten Mieter die normalen Mieter sind.	OK 8, UK 8.4

Wenn Sie etwas teurer vermieten, haben Sie meist anspruchsvolle Mieter, sodass es sich lohnen könnte, 5 Euro weniger zu nehmen und dafür weniger Stress zu haben. Bei hohen Preisen werden die Mieter schnell pingelig.	OK 6, UK 8.4
Ich möchte noch auf ein Thema eingehen, das Vermietern passiert: Ich würde es als nicht sichtbaren und nicht nachvollziehbaren Marktirrealismus bezeichnen. Die Grundhypothese des rational egoistischen Menschen ist bei diesen Menschen außer Kraft gesetzt. Das ist irrational, da sie sich eigentlich selbst damit schaden.	OK 6
Es gibt Verhaltensweisen, die nachvollziehbar sind, aber auf lange Sicht nicht sinnvoll.	OK 4, OK 6
Es geht hier um langfristige Spekulation mit einem Objekt. Wenn man für 10 Jahre (die man schon braucht, um einen guten Preis zu erzielen, wenn eine Immobilie nicht gehalten werden soll) das Haus leer stehen lässt und es verwahrlost aussieht, könnte es deutlich besser am Markt profitabel genutzt werden.	OK 6
Einige möchten, dass es saniert wird (politisch). Ich würde es dem Eigentümer überlassen, ob es saniert oder abgerissen wird. Die Preise sind gefallen, die Zinsen gestiegen ..	OK 3, OK 6
Wenn man jetzt nicht verkauft, hat man nicht spekuliert, sondern den richtigen Zeitpunkt für den Verkauf verpasst.	OK 3, OK 6
Man muss darüber nachdenken, welche Mechanismen gegen Spekulationen ergriffen werden können.	OK 8
Es gibt jedoch auch ein Paradoxon bzw. ein Steuerparadoxon. Je länger Sie ein Grundstück behalten, desto eher geht der Gesetzgeber (nach 10 Jahren) davon aus, dass es keine Spekulation mehr ist.	OK 6, OK 7
Wenn man kauft und verkauft, ist es Spekulation.	OK 6
Deshalb ist es schwer, mit Sozialdemokraten, Linken und Grünen darüber zu diskutieren. Ist es nach 7 Jahren nicht verkauft und steht leer und verkommt, ist es nicht nachvollziehbare grenzenlose Dummheit.	OK 6, OK 7

Keiner von uns aus der Bezirksversammlung hat jemals mit dem Eigentümer gesprochen. Stattdessen verlässt man sich darauf, dass es unter Datenschutz fällt. Das ist so, als würde die Polizei aus Datenschutzgründen nicht ermitteln.	OK 7
Der Eigentümer (Grindelallee) hat nicht einmal eine zustellungsfähige Anschrift. Das führt zur Zwangsverwaltung der Stadt.	OK 6, OK 7, UK 5.2
Dahingehend würde ich meine Mitglieder nie beraten. Man muss mit der Verwaltung zusammenarbeiten, um Ergebnisse zu erzielen.	OK 6
Die Prozesse können jedoch über Jahre hinweg dauern. Die Verwaltung muss auch erst lernen, wie sie mit einem Eigentümer umgeht, der im Grundbuch steht, aber postalisch nicht erreichbar ist.	OK 3, OK 7
Die Verwaltung hat einfach lange gebraucht, obwohl in der Bezirksverwaltung und so weiter Einigkeit herrschte.	OK 3, OK 7
Ja, Problemimmobilien sind auch immer Einzelfälle und kein Massenphänomen.	OK 2
Die Marktwirtschaft besticht durch Qualität. Wenn Probleme teurer sind als ihre Beseitigung, haben wir das sogenannte Theorem der wirtschaftlichen Fahrlässigkeit. Wenn die Beseitigung günstiger ist als der durchschnittliche statistische Schaden, dann ist es ökonomisch vernünftig. Es ist kostengünstiger, alle Bremsen regelmäßig zu prüfen und zu kontrollieren, als den Schaden zu beheben, wenn man es nicht tut. Dies ist ein volkswirtschaftliches Theorem.	OK 3, OK 6
Wir haben ein Mietrecht, bei dem der Mieter hohe Ansprüche auf eine ordnungsgemäß vermietete Wohnung hat.	OK 2
In solchen Fällen kann man dies mit Mietminderung und anderen Instrumenten durchsetzen.	OK 8, UK 8.1

Welche Gesetze können zu einer guten Regulierung des Marktes führen, die Interessenausgleich schafft, ohne einseitig die Vermieter zu bestrafen?	OK 8, UK 8.1
Beim Thema Mietmängel: Wenn Sie beim Amtsgericht nachfragen, wie oft die Saga oder ein Privatvermieter beteiligt ist, werden Sie ein Verhältnis von 1 zu 5 feststellen, wobei die Saga das staatliche Wohnungsunternehmen ist.	OK 7
Der Staat ist oft der schlechteste Unternehmer.	OK 7
In diesem Fall, als Wohnungsunternehmen, sind sie in der Regel langsamer und teurer.	OK 7, OK 3
Solche Wohnungsunternehmen haben oft kein persönliches Interesse daran, den günstigsten Handwerker zu wählen. Vielleicht haben sie ein paar Handwerker zur Hand, aber wenn sie zu viel zu tun haben, müssen die anderen warten. Dann wird nicht zum Telefon gegriffen, um weitere Handwerker anzuheuern. Meistens haben solche Unternehmen ja In-House-Handwerker.	OK 3, OK 6
Ja, das ist auch der Fall. Dadurch können sie die Grundlast an Aufträgen gut abarbeiten. In Spitzenzeiten müssen jedoch oft externe Handwerker hinzugezogen werden. Das bringt jedoch nichts, wenn man 8 Tage auf die Reparatur der Heizung warten muss. Bei Heizung und Wasser ist das sowieso kein Maßstab. Das einzige städtische Unternehmen, das wirklich gut funktioniert, sind die Hamburger Wasserwerke. Sie sind sehr schnell bei der Behebung von Rohrbrüchen auf der Straße.	OK 6
Medienwirksame Problemimmobilien sind am bekanntesten.	OK 2
Im Roßberg wurde schnell deutlich, dass der Eigentümer in den letzten Jahren oft gewechselt wurde. Dies liegt an der sozialen Erhaltungsverordnung, und das Vorkaufsrecht wurde nicht angewandt. Dort leben viele Menschen mit schlechten Deutschkenntnissen in Wohnungen in schlechtem Zustand.	OK 5 UK 5.3
Das ist die Steigerung. Wenn Mieter sind und die Miete nicht selber zahlen, erfolgt eine Desozialisation. Sie haben noch weniger Bezug zu dem Objekt, in dem sie wohnen.	OK 3

Zuerst können einem die Menschen leidtun, denn sie haben für das Geld, welches für sie ausgegeben wird, den Anspruch auf eine vernünftige Bleibe.	OK 6
Oft nehmen sie selbst nicht wahr, dass es dort einen Missstand gibt, und auch das Amt, das keine Verantwortung dafür übernimmt und sich darum kümmert, ist leider ein Punkt, der dieses "Market for Lemons" (Zitronenmarkt) beschreibt, bei dem man schlechte Qualität anbieten kann, ohne dass der Markt durch Marktintransparenz bestraft wird (Buch: "Market for Lemons").	OK 3, OK 6, OK 7
An Orten, an die sie nur einmal im Leben hinkommen, wissen sie nicht, ob es gut oder schlecht ist, weil sie nicht wissen, wie es sein sollte.	OK 3, UK 8.4
Die Qualität ist intransparent.	OK 3
Im Fall des Roßberg ist die Intransparenz auch durch die Sprachbarriere nicht wahrnehmbar. Die Bewohner wissen nicht, worauf sie eigentlich Anspruch hätten, und dadurch wird dieses Vermietermodell weiter gefördert.	OK 3, OK 4
Leider nutzen einige Vermieter dies als Geschäftsmodell. Sie stellen ihre minderwertige Immobilie dem Staat zur Verfügung. Das ist dann auch ein Mitverschulden der Politik.	OK 3
Wir passen nicht auf, dass man gute Qualität zu einem angemessenen Preis erhält.	OK 3, OK 6, OK 7
Die Beamten kontrollieren es nicht und geben das Geld aus.	OK 7
Darüber muss die Politik entscheiden. Als Staatsrat würde ich das Geld so ausgeben, als wäre es mein eigenes. Aber wenn das nicht getan wird: Es gehören immer zwei dazu, einer der betrügt und einer der sich betrügen lässt und dafür zahlt. Und in diesem Fall sind es nicht die armen Bewohner, die dort auch untergebracht werden.	OK 7
Das ist richtig. Es gibt den § 5b-Schein, da hat man dann einen Zwang oder eine Notlage, und da wird die Miete meistens mit übernommen. Und mittlerweile sagen die Eigentümer schon zum Amt, dass die Miete direkt an den Eigentümer überwiesen wird, aus Angst, dass die Mieter das Geld sonst anderweitig ausgeben.	OK 6

Ich finde das nicht gut, weil ich es gut finde, wenn der Mieter selbst bezahlt. Wenn man selbst zahlt, bekommt der Mieter auch ein Gefühl für seinen Anspruch. Wenn das Amt die Miete zahlt, ist es anonym und abstrakt, und er hat überhaupt nichts damit zu tun.	OK 8, UK 8.4
Das sind dann natürlich Bedingungen, bei denen ich sagen würde, es handelt sich um einen Vermieter mit einem profitorientierten Interesse. Der die Wohnung auf einem weniger angespannten Wohnungsmarkt nicht vermieten könnte. Der holt sich dann Mieter, die wenig über ihre Rechte wissen, keinen Stress machen und froh sind, überhaupt eine Wohnung zu finden.	OK 6, OK 3
Diese Mieter können nicht einfach wegziehen, gehen nicht zum Mieterbund oder Mieterverein. Sie haben überhaupt keine Ahnung.	OK 3
In solchen Fällen kann die Behörde schwer Kenntnis von den Zuständen erlangen, da niemand diese meldet. Die Zustände halten sich dann einige Jahre.	OK 7
Irgendwie muss man ja, wenn man Leute hier reinlässt, dafür sorgen, dass sie das System kennenlernen. Sie bekommen Geld, und es wird nicht kontrolliert. Ich kann Ihnen sagen, dass in über der Hälfte der Fälle das durch andere Menschen ausgenutzt wird.	OK 7
Im Moment tut die Politik so, als wäre eine Problemimmobilie zum Wohnen besser, als wenn Zelte oder die Messehallen zur Verfügung stehen.	OK 7
Das ist der Gedanke. Ich will damit sagen, es gehören immer zwei dazu. Ich finde das Ausnutzen dieser Notlage der Stadt und der Menschen verurteilenswert, aber das sind nicht meine Mitglieder. Sie haben zwar ein rational-egoistisches Interesse, jedoch bewegt sich dieses im Rahmen der Gesetze.	OK 3, OK 6, OK 7
Bei uns helfen wir den Eigentümern in Notlagen. Sie können sich an den Grundeigentümerverband wenden: Dort gibt es Architekten, Juristen und Bauingenieure, die helfen können, beispielsweise einen Bauantrag zu stellen oder bei Gesprächen mit der Bank zur Finanzierung zu unterstützen.	OK 6, OK 8
Der Unterschied ist aber vermutlich, dass diese Art von Eigentümern den Willen mitbringen, die Probleme zu lösen.	OK 3

Ich würde unterstellen, dass es mit Eigentümern, insbesondere wenn es sich um städtebauliche Schlüsselimmobilien handelt, schwer sein kann, wenn ein unkooperativer Eigentümer involviert ist.	OK 3, OK 6, OK 7
Dann hat man eine Problemimmobilie, die sich auch auf das Quartier auswirkt, wie ein vermülltes Haus mit wechselnden Mietern. Ähnlich wie bei der Villa Lupi.	OK 4
Bei der Villa Lupi ist das Problem, dass die Stadt es nicht hinbekommen hat, einen richtigen Pachtvertrag aufzusetzen. Und wenn ich als Anwalt für meinen Eigentümer etwas an die Stadt verpachte, also eine Vermietung, die man nicht kündigen kann, das ist eine harte Ausgabe von Eigentumsrechten, dann muss ich da auch ganz harte Bedingungen reinschreiben. Beispielsweise, dass der Pächter es nicht beliebig weitervermieten kann.	OK 5, UK 5.1
Die Verwaltung hat vielfältige Möglichkeiten, die auch sehr gut funktionieren, wenn die Eigentümer gewillt sind, etwas zu tun.	OK 6, OK 7, OK 8
Aber man muss auch sagen, dass man bei der Verwaltung lange durchkommt, wenn man keine Reaktion zeigt oder nur eine Scheinkooperation signalisiert. Das funktioniert über viele Jahre. Sachbearbeiter wechseln, und die Fälle verzögern sich.	OK 7
Das ist genau der Zweck der Politik. Sie soll Stabilität gewährleisten. Als Mitglied des Verwaltungskontrollausschusses der Verwaltung liegt es in meiner Verantwortung, dafür zu sorgen.	OK 7
Eimsbüttel beschließt Maßnahmen, und die Verwaltung wird aufgefordert, dem Eigentümer einen Brief zu schreiben, in dem die Missstände ABC bis zum Ende der Frist behoben oder beseitigt werden müssen. Dies muss auch nachgewiesen werden. Sollte dies nicht geschehen, wird erneut um Einhaltung gebeten, und es wird in Erwägung gezogen, eine Zwangsverwaltung anzuordnen. In diesem Fall wird beschlossen, dass die Verwaltung die Zwangsverwaltung durchführen soll.	OK 7, OK 8
Für mich sind das klare Schritte, um den Eigentümer zur Verantwortung zu ziehen. Wenn er dies nicht tut, werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.	OK 6, OK 7, OK 8

Das klingt nach einem schnellen Vorgehen. Zuerst gibt es eine Aufforderung, und wenn keine angemessene Reaktion erfolgt, folgen Konsequenzen wie die Zwangsverwaltung. Aber ist dies in der Praxis tatsächlich so leicht umsetzbar?	OK 7, OK 8
Nein, das Problem liegt darin, dass die Verwaltung im Grunde genommen keine echten Befugnisse hat.	OK 3, OK 8
Das Gebäude in der Grindelallee sieht zwar unschön aus, aber es kann höchstens auf Grundlage der Zweckentfremdungsverordnung des Leerstands angegangen werden.	OK 5, UK 5.2
Der Eigentümer behauptet immer wieder, dass er es sanieren wird.	OK 6
Dann müssen die Mieter immer wieder ausziehen, weil es für unbewohnbar erklärt wird. Es ist schwer, da den Überblick zu behalten.	OK 4
Irgendwann wurde von der Verwaltung der Zeitpunkt verpasst, Druck mit einer dreimonatigen Wiedervorlage auszuüben.	OK 7
Wenn man nur eine jährliche Wiedervorlage hat, kann die Verwaltung nicht behaupten, dass sie ernsthaft und konsequent handelt. Es ist auch nicht richtig, dass in solchen besonderen Fällen nur ein einfacher Sachbearbeiter zuständig ist. Hier sollte zumindest die Leitung der Bauprüfungsabteilung in der Verwaltung zuständig sein, um schnellere Entscheidungen treffen zu können. Möglicherweise sogar höhere Positionen. Wenn man so etwas zur Chefsache macht, geht alles viel schneller.	OK 7, OK 8, UK 8.3
Eigentümer verwenden Tricks wie das Abmontieren der Briefkästen oder die Verlegung des Firmensitzes nach Malta, um es sich einfach zu machen. Öffentliche Zustellungen sind dann schwierig. Es kann nicht sein, dass dies ein effektiver Ansatz ist.	OK 6
Das stimmt. Drastische Maßnahmen halte ich für sinnvoller, um die Angelegenheit voranzutreiben, anstatt vom Zwangsgeld bis zum Haftbefehl zu gehen.	OK 8
Hamburg würde für eine 20-Euro-Schuld einen Haftbefehl erhalten.	OK 7
Die Maßnahmen, die die Eigentümer ergreifen, sind jedoch schwerwiegender und haben einen höheren sozialen Wert. Eine Zwangsverwaltung ist hier angebrachter. Problemimmobilien treten jedoch selten genug auf, um routinemäßig damit umzugehen.	OK 7

In den sieben Bezirksämtern gibt es ständig wechselnde Zuständigkeiten. In Harburg beispielsweise ist das Einwohnerwesen federführend. Die Hauptbearbeitung von Einwohnermeldethemen erfolgt in Harburg.	OK 7
Um solche Problemimmobilien besser zu konzentrieren, könnten die Aufgaben auch in einer spezialisierten Abteilung gebündelt werden. Es handelt sich immer um denselben Sachverhalt, der in sieben Bezirken auf sieben unterschiedliche Arten behandelt wird. Die Menschen wissen nicht, wie in anderen Bezirken damit umgegangen wird. Hier besteht Verbesserungsbedarf.	OK 8, UK 8.3
Absolut. Um nicht immer den Eigentümer zur Verantwortung zu ziehen, halte ich es für entscheidend, dass ein professionelles Mediationsverfahren mit dem Eigentümer durchgeführt wird. Er sollte die Gelegenheit haben, eine Diskussion zu beginnen, um gemeinsam eine Lösung zu finden. Möglicherweise hat er ein Problem, das gelöst werden kann, aber er sieht keine Lösung.	OK 8, UK 8.2
Es gibt keinen "Eigentümer-Führerschein".	OK 6, OK 8, UK 8.3
Allerdings handelt es sich dabei um ein mächtiges Werkzeug. Ein liberaler Ansatz besteht nicht darin, Problemimmobilien über VKR zu erwerben, da dies die Probleme der Immobilie sozialisiert. Ich bin der Meinung, dass der Staat sich nicht anmaßen sollte, ein besserer Immobilieneigentümer zu sein (der Staat ist der schlechteste).	OK 7
Auf informeller Ebene steht die Mediation an erster Stelle. Ich bin der Ansicht, dass ein Fachmann, der die rechtlichen Instrumente kennt und auch deren Anwendung verdeutlichen kann (Show the Weapons), in Zusammenarbeit mit den Eigentümern und der Verwaltung (gerne auch jemand vom Grundeigentümerverband, selbst wenn der Eigentümer kein Mitglied ist), die Handlungsmöglichkeiten für Eigentümer aufzeigen kann.	OK 8, UK 8.2
Der Eigentümer muss einen Plan wollen und bereit sein, diesen umzusetzen. Ein Plan ist von großer Bedeutung.	OK 6

Die Stadt hat oft keinen klaren Plan. Sie baut etwas oder führt Umbauten durch (z. B. Philosophenturm, Haus der Erde, Elphie), und alles dauert länger, ohne persönliches Interesse.	OK 7
Wenn die Verwaltung die individuellen und persönlichen Probleme der Eigentümer berücksichtigt, können Probleme möglicherweise besser gelöst werden.	OK 6, OK 7, OK 8, UK 8.2
Die meisten Eigentümer sind wahrscheinlich nicht völlig unkooperativ. Bei den meisten steckt mehr dahinter.	OK 6
Zuerst müssen die Schwächen lokalisiert und definiert werden, um dann zu sehen, welchen Weg oder Kompromiss man finden kann.	OK 8
Im Notfall kann ich mir auch vorstellen, dass bei einem älteren Mann, der keine Kredite mehr bekommt (ab 60 wird es extrem schwierig), ein Schuldbeitritt über die Erben in Betracht gezogen werden sollte. Wenn das nicht möglich ist, sieht der Eigentümer möglicherweise keine Perspektive mehr.	OK 6, OK 8
Eine frühzeitige Mediation kann jedoch dazu beitragen, dieses Problem schnell zu erkennen. Dies hilft auch bei der Einschätzung des Eigentümers als Person: Ist er ein Spekulant, ahnungslos, chaotisch oder hinterlistig?	OK 8, UK 8.2
Wenn jemand etwas erbt, hat er keine Beziehung dazu. Er kennt die Kosten nicht, kennt die Stadt nicht usw.	OK 6

Tabelle 6: Interviewauswertung 1

7.5 INTERVIEW 2

7.5.1 INTERVIEWPROTOKOLL 2

Interviewart: Videokonferenz

Interviewerin: Sarah Faltus

Interviewter: Lokalpolitiker, Jurist

Datum: 03.11.2023

S.F.: Wie würden Sie den Begriff Problemimmobilien definieren? Welche Probleme müsste eine Immobilie haben, um als Problemimmobilie zu gelten?

IP2: Ich würde das eher als Überbegriff verstehen. Es geht nicht nur um soziale Probleme, sondern auch um städtebauliche Probleme, Leerstand oder Zweckentfremdung. Und wenn es ganz schlimm kommt, kommen soziale Probleme hinzu.

S.F.: Wie schätzen Sie die allgemeine Lage bezüglich Problemimmobilien in Hamburg ein?

IP2: Es treten immer mal wieder Problemimmobilien hervor. Es ist kein Massenphänomen, aber auch keine Einzelfälle. Ich kann allerdings nur für Eimsbüttel sprechen. Meistens geht es um Leerstand, seltener um richtig soziale Probleme. Es gibt regelmäßig Fälle, in denen Gebäude unbewohnbar werden und die Leute rausmüssen. Es gibt aber nicht so oft Probleme, die die Nachbarschaft stören, wie Immobilien mit Zweckentfremdung (Prostitution oder Airbnb). Solche Fälle sind dann auch in der Nachbarschaft präsent, aber eher selten.

S.F.: Problemimmobilien haben primär Auswirkungen auf die Bewohner:innen und manchmal auch auf die Nachbarschaft.

IP2: In vielen Fällen betrifft es aber auch die Bewohner:innen, da diese in sozialer Not sind oder geraten. Ein Beispiel wäre ein Bewohner, der in einem unsanierten Gebäude

wohnt. Ein vernünftiger Mensch wäre dort schon lange ausgezogen. In seiner Einsamkeit bleibt er jedoch und wird so zu einem sozialen Härtefall. Den Nachbarn und Nachbarinnen fällt so etwas eher nicht auf, da die Betroffenen still sind. Solche Fälle gibt es oft.

S.F.: Was sind die Hauptursachen für das Entstehen solcher Immobilien? Lässt sich überhaupt ein Hauptgrund festmachen oder sind die Ursachen zu vielfältig?

IP2: Das kommt darauf an. Bei Wohnbebauungen ist es meistens der Investor oder die Investorin, der/die den Abriss anstrebt. Das führt aber nicht direkt zu Problem- oder Sozialfällen. Wenn die Leute aber über Jahre darin wohnen und der Abriss weiterhin fokussiert wird, kommt es oft vor, dass auch mit unlauteren Mitteln der Verfall von Gebäuden provoziert wird. Plötzlich werden Fenster offen gelassen, sodass es reinregnet. Das würde ich als Hauptursache bezeichnen. Bei der Villa Lupi bin ich mir über die genaue Situation nicht klar. Eigentlich geht es immer um den Gewinn mit dem Grund und Boden, auf dem die Immobilien stehen. Das Gewinninteresse am Eigentum steht oft im Vordergrund. Wenn ich 25 Jahre nichts an meinem Gebäude mache und nichts saniere, ist es fraglich, welche Motive ich für die Zukunft meiner Immobilie verfolge.

S.F.: Es ist natürlich auch immer zu berücksichtigen, dass einige Eigentümer:innen vielleicht zu alt sind und den Aufwand nicht mehr betreiben können.

IP2: Wir hatten auch kuriose Fälle. Vor einigen Monaten wurde eine Villa in Harvestehude durch die Presse bekannt. Eine Familie hatte sich ein Haus gekauft und festgestellt, dass sie es mit ihren Mitteln nicht sanieren können. Dann fielen plötzlich Teile vom Gebäude ab, und es mussten Maßnahmen ergriffen werden.

S.F.: Da gibt es wirklich vielfältige Gründe. Nichtsdestotrotz stimme ich Ihnen aufgrund meiner Recherche zu, dass die Hauptursache oft bei den Eigentümer:innen liegt. Können Sie mir mehr zu den Hintergründen der Villa Lupi geben? Wie ist die Historie?

IP2: Das ist nicht so einfach. Die Wurzeln liegen sehr tief und beschäftigen die Nachbarschaft schon viele Jahre. Ich kann nur aus meiner Zeit in der

Bezirksversammlung berichten. Wie die Situation ursprünglich entstand, weiß ich nicht. Ich habe nur Zeitungsartikel dazu gelesen.

S.F.: Was ist denn in den letzten vier Jahren passiert?

IP2: Es gab Beschwerden der Nachbarschaft und dubiose Personen, die dort ein- und ausgingen. Die Außenanlagen waren vermüllt und lange Zeit war nicht klar, wem das Gebäude gehört und wie man damit umgehen kann. Am Ende, wie es meistens läuft, hat die SPD-Fraktion Tipps bekommen, dass der Eigentümer gesprächsbereit ist. Es wurden einige Anträge zu möglichen Maßnahmen gestellt. Der Eigentümer wurde angesprochen, die Verhandlungen scheiterten jedoch. Daraufhin wandte man sich an die Finanzbehörde mit dem Anliegen, das Erbpachtverhältnis zu kündigen. Ursprünglich sollte es ein Kunstforum sein. So ist es auch eingetragen. Der Eigentümer war auch das Kunstforum, aber es war nicht klar, wer hinter dem Kunstforum steht. Am Ende musste man feststellen, dass die Nutzung dort kein Kunstforum ist. Die aktuelle Nutzung ist vermutlich eine Wohnnutzung. Nach meiner Kenntnis und der der Verwaltung steht das Objekt leer. Die Frage ist, welche Mittel das Bezirksamt hat, um illegales Wohnen zu beenden. Da gibt es vermutlich Rechtsnormen. Nach meinem Eindruck wäre das nichts, was das Bezirksamt anstreben würde. Beim Wohnraumschutz hat das Bezirksamt generell Probleme, durchzusetzen. Das illegale Wohnen würde auch unter den Wohnraumschutz fallen. Man müsste eigentlich prüfen, ob es als Wohnraum geeignet ist. Unabhängig davon ist es nicht als Wohnraum gedacht, und dort könnte das Bezirksamt ansetzen. Das Bezirksamt war wohl auch ein paar Mal vor Ort, aber ich weiß nicht, was daraus geworden ist.

S.F.: Gab es weitere Gespräche mit dem Eigentümer?

IP2: Davon erhält der Ausschuss i. d. R. keine Kenntnis. Es wird aber wohl regelmäßig versucht, Gespräche zu initiieren. Wir wären hier wieder bei der Fallgruppe der Eigentümer:innen-Ursache. Man kommt zunächst leicht damit durch, keine Gespräche mit der Verwaltung zu führen.

S.F.: Die Verwaltung ist langsam.

- IP2: Das würde ich so nicht sagen. Ich glaube, sie sind nicht entschlossen genug, wenn jemand öffentlich nicht gesprächsbereit ist oder grundsätzlich alle Anliegen der Verwaltung ignoriert. Eigentlich haben sie Mittel, aber gehen viel zu zimperlich damit um. Wir hatten Fälle, in denen die Eigentümer über Jahre nur über den Anwalt erreichbar war, und dieser war ebenfalls schwierig zu erreichen. Bis zur ersten Maßnahme hat es zwei Jahre gedauert. Wenn man Probleme mit einer Immobilie hat, ist es für Eigentümer sinnvoll, nicht mit der Verwaltung zu sprechen, da diese ohnehin sehr lange braucht, um tätig zu werden.
- S.F.: Haben Sie eine Vermutung, warum das so lange dauert?
- IP2: Zuerst gibt es eine Anhörung, was auch richtig ist. Danach folgt meistens eine Frist zur Behebung der Probleme (z.B. Zweckentfremdung, Leerstand). Nach der Anhörung sollte man eigentlich mit der Ermittlung beginnen. Aber mein Eindruck ist, dass, wenn die Briefe unbeantwortet bleiben, der Fall erstmal zur Seite gelegt wird und man sich den alltäglichen Aufgaben widmet. Erst Monate später wird genauer hingeschaut. Dann beginnt vielleicht die Ermittlung, was zeitlich auch noch in Ordnung ist, weil sie ja auch ihre Alltagsaufgaben erledigen müssen. Aber danach erfolgen erstmal keine weiteren Schritte. Es gibt Normen für Bußgelder, die besagen, dass bei Zweckentfremdung von Wohnraum und Nichtanmeldung ein Bußgeld fällig werden kann. Das gilt auch für Fälle wie die Villa Lupi. Das wird allerdings nach meiner Kenntnis nie umgesetzt. Es gab nie eine Strafe wegen Nichtanzeigen. Das wäre eigentlich der erste Schritt, um die Eigentümer:innen zur Kooperation zu motivieren.
- S.F.: Das klingt so, als gäbe es lange Zeit erstmal keine Konsequenzen.
- IP2: Das ist korrekt. Bis die ersten Bußgelder erlassen werden, vergehen bestimmt 1,5 bis 2 Jahre. Wenn man sich schein-kooperativ zeigt, kann man das bestimmt bis zu 5 Jahre durchziehen und seine Immobilien falsch nutzen.
- S.F.: Sind es Bußgelder oder Zwangsgelder?

- IP2: Zwangsgelder sollen zu einem bestimmten Handeln motivieren. Die Verwaltung fordert Maßnahmen, und das Zwangsgeld soll zur Umsetzung motivieren. Das Bußgeld hingegen ist eine Konsequenz für Fehlverhalten. Mit Zwangsgeldern arbeitet die Verwaltung zwar, jedoch erst sehr spät. Bußgelder wegen mangelnder Kooperation aus dem Wohnraumschutzgesetz kommen nicht vor. Nach meinem Eindruck ist eine Scheinkooperation ein großes Problem. Es gibt Fälle, in denen über vier Jahre Handwerker:innen gesucht werden und das Bezirksamt das toleriert.
- S.F.: Das ist in der heutigen Zeit vermutlich leicht zu rechtfertigen, dass man keine Handwerker:innen findet. Fachkräftemangel, Inflation, hohe Preise, nicht wirtschaftlich. Haben in der Villa Lupi Instandhaltungsarbeiten oder Reparaturen stattgefunden?
- IP2: Nein, das weiß ich nicht.
- S.F.: Gibt es konkrete Beschwerden, abgesehen davon, dass dubiose Leute ein- und ausgehen?
- IP2: Nun, das Grundstück ist extrem vermüllt. Man muss sagen, dass es sich um eine aufmerksame Wohngegend handelt. In dieser Gegend wird schon darauf geachtet, wie die Umgebung aussieht. Es ist nicht der schönste Ort, aber die Zustände des Grundstücks sind in dieser Gegend auffällig.
- S.F.: Was für eine Gegend ist es denn? Wie ist die Bewohnerstruktur?
- IP2: Nach meinem Eindruck gibt es einen guten Mix zwischen Mietwohnungen und selbstgenutztem Eigentum. Keine größeren SAGA-Bestände.
- S.F.: Es macht einen Unterschied, ob jemand als Eigentümer:in in seiner Wohnung wohnt oder sie vermietet. Da gibt es natürlich unterschiedliche Interessen an der Nachbarschaft.
- IP2: In der Gegend wohnen nach meinem Eindruck viele ältere Menschen mit einem alten Mietvertrag, die sich viel um ihre Nachbarschaft kümmern. Diese besuchen auch am

meisten die Bezirksversammlung und beobachten solche Fälle. In dieser Gegend ist sowieso viel los mit Aktivismus und so.

S.F.: In welcher Lage liegt die Villa Lupi?

IP2: Sie liegt am Park, wenn man das so bezeichnen kann. Der Zustand des Parks ist ähnlich wie der der Villa. Nach meinem Eindruck treiben sich dort Leute herum, die ich eher am Hauptbahnhof vermuten würde. Drogenkonsumierende auf der Bank. Das ist für die Gegend eher ungewöhnlich. Es ist ja auch eher ein Grünstreifen.

S.F.: Das Klientel des Parks. Gibt es Beobachtungen, dass in die Villa eingebrochen wird und dort übernachtet wird?

IP2: Soweit ich weiß, nicht. Bei Wohnleerständen ist diese Praxis eher selten zu beobachten. Bei Gewerbeleerständen kommt das hingegen häufig vor, auch in präsenten Lagen.

S.F.: Ich habe das bislang bei kleineren Wohneinheiten wie Einfamilienhäusern beobachtet. Es kommt ja auch nicht oft vor, dass ganze Wohngebäude leer stehen.

IP2: Das sollte man meinen, aber auch das kommt vor. Inwieweit sehen Sie sich auch andere Immobilien an?

S.F.: Primär möchte ich dieses Fallbeispiel behandeln. Es hängt aber von den Informationen ab, die ich bekommen kann. Deshalb bin ich auch offen für andere Fallbeispiele. I. d. R. wird man auf Problemimmobilien nur durch Artikel aufmerksam. Wenn Sie ein Fallbeispiel haben, gerne. Es muss auch noch nicht direkt Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben. Diese Entwicklungen treten oft erst Jahre später ein.

IP2: Also, ein Fallbeispiel, das nicht aus Hamburg ist, wäre das Horrorhaus in Buxtehude.

S.F.: Können Sie mir sagen, wie der bauliche Zustand der Villa von außen ist? Gab es Auffälligkeiten an den Fenstern und Türen?

- IP2.: Nein, keine Auffälligkeiten. Darauf habe ich nicht geachtet. Allgemein wirkt es aber heruntergekommen. Man merkt, dass da nichts gemacht wurde. Das ist äußerlich ersichtlich.
- S.F.: Wissen Sie, ob dort mal behördliche Maßnahmen ergriffen wurden?
- IP2.: Ich weiß, dass die Finanzbehörde aufgefordert wurde, das Erbbaurecht zu prüfen. Ich weiß nicht, wie viel das Bezirksamt machen kann. Sie können die illegale Wohnnutzung ermitteln und dann daraufhin tätig werden. Nach meinem Eindruck gibt es keine Maßnahme, die bei einer Gewerbeimmobilie greift. Beim Erbbaurecht ist es schwierig, weil es auf den Vertrag ankommt. Alles, was auf dem Grundstück steht, ist wohl auch Eigentum der Privaten, es sei denn, der Vertrag regelt etwas anderes.
- S.F.: Was sollte die Verwaltung tun? Welche Handhabe bräuchte sie?
- IP2.: Nach meinem Eindruck ist es grundsätzlich erforderlich, dass die Mitarbeiter:innen besser ausgestattet werden. Es fehlen regelmäßig die personellen Ressourcen. An der Grindelallee 80 wird seit vier Jahren ein Treuhänder gefordert. Das wurde nicht umgesetzt, weil es viel Aufwand ist und Ressourcen kostet. Außerdem ist es egal, wenn das Gebäude dann verkauft wird. Das Verfahren wird hinfällig und wir stehen vor dem Nichts. In der Unionsallee steht ein Gebäude leer und der Eigentümer ist verschwunden. Man weiß nicht, wem es gehört.
- S.F.: Das ist ja fast nicht zu glauben, dass niemand weiß, wem das Gebäude gehört.
- IP2.: Ich habe gehört, dass es dort Probleme mit dem Grundbuch gibt. Aus meiner Erfahrung mit dem Amtsgericht kann ich nachvollziehen, dass es Probleme mit dem Grundbuch geben kann. Es gibt aber Lösungen, damit umzugehen. Beispielsweise mit einer öffentlichen Ausschreibung: „Wem auch immer das Gebäude gehört, hier ist das Bußgeld. Wenn nichts passiert, kommt der Treuhänder.“ Das wäre rechtsstaatlich alles machbar, aber die Verwaltung sagt immer, sie habe keine Ressourcen dafür. Nach meinem Eindruck ist das in vielen Fällen auch eine Überforderung. Jeder vernünftige Mensch würde gegen die Aussage „Ich suche seit vier Jahren Handwerker:innen“

vorgehen. Aber wenn die Verwaltung selbst keine Ressourcen hat, um dagegen vorzugehen oder etwas tun zu wollen, ist man ganz froh, wenn die Menschen kurz gefragt werden und die Toleranzzeit verlängert wird. Damit leben alle vom Aufwand her ganz gut. Eine der wichtigsten Maßnahmen wäre meiner Meinung nach, dass die Verwaltung mehr rausgeht und mal von außen auf die Gebäude schaut. Die ganz krassen Fälle (Methfesselstraße, Grindelallee, Osterstraße 156) sind alles Gebäude, bei denen man von außen den Verfall sehen konnte. Am Ende ist es immer so, dass in diesen Gebäuden wesentlich früher Maßnahmen hätten getroffen werden müssen. Über die Erhaltungsverordnung haben wir vorhin schon gesprochen. Das Gebiet ist ja auch in einer Erhaltungsverordnung, aber das tut in diesem Fall wenig zur Sache. Die Methfesselstraße liegt in einem solchen Gebiet, aber am Ende hilft der Bezug zur sozialen Erhaltungsverordnung nicht, da es nicht mehr wirtschaftlich ist, die Sachen zu sanieren. Dann reißen sie es lieber ab. Bevor es so weit kommt, hätte die Verwaltung vorab eingreifen müssen und erkennen müssen, dass es dort ein Problem gibt. Man hätte den Zustand von außen erkennen und das Objekt begehen müssen. Dafür fehlt meiner Meinung nach aber die Rechtsgrundlage.

S.F.: Kann die Verwaltung das ohne Rechtsgrundlage machen?

IP2: Vermutlich könnte das Bezirksamt durch die Übernahme polizeilicher Aufgaben Streife gehen. Dafür bräuchten sie keine Rechtsgrundlage. Die Frage ist aber, was daraus folgt. Man kann vor dem Gebäude stehen und sieht, dass es verfällt. Dann würde das Bezirksamt eine Abfrage machen. Die Frage ist, ob sie es dürften. Da wäre man an dem Punkt, an dem man eine Rechtsgrundlage bräuchte. Ohne konkrete Anhaltspunkte, die eine Handlung rechtfertigen, fehlt die Rechtsgrundlage für weitere Maßnahmen nach dem Streifegehen. Bei Leerstand könnte man zumindest die Eigentümer:innen unter Druck setzen und Präsenz zeigen. Ein ähnlicher Fall gab es in den Grindelhöfen. Die bestehen aus zwei Teilen. Im vorderen Teil befindet sich ein älteres Gebäude mit Mikroapartments, die in den 80er Jahren gebaut wurden, vermutlich als Studentenwohnheim. Später ging es in private Hände über und wurde weiter als Mikroapartments genutzt. Die wurden dann wieder verkauft, und der Investor hat auf seiner Internetseite darauf hingewiesen, dass er die Menschen, die in den Apartments

wohnen (meist Menschen mit wenig Deutschkenntnissen und geringem Einkommen)

..

S.F.: Muss nicht pro Person eine Mindestfläche zur Verfügung stehen?

IP2: Bei Mikroapartments ist das so eine Sache. Die Verwaltung sagt selbst, dass diese aus vielen Regelungen herausfallen. Die Eigentümer:innen sind der Meinung, dass sie aus vielen Regeln herausfallen, zum Beispiel aus der Mietpreisbremse. Das ist ein neues Phänomen, bei dem man sich erst zurechtfinden muss. Was da machbar ist und wie das mit dem möblierten Wohnen aussieht – solche Sachen sind schwer voneinander zu trennen. Nach meinem Eindruck ist die Verwaltung aufgrund dieses neuen Phänomens zurückhaltend. Es gibt bisher wenig Anwendungsbeispiele dafür, was man machen kann und was nicht. Der Eigentümer wollte neu bauen und hat auf seiner Internetseite geschrieben, dass die Wohnungen entmietet und neu und schick gemacht werden sollen. Danach sollen dort wieder Studierende wohnen. Ich habe noch nie so offensichtlich von Entmietung lesen sehen wie dort. Auf dem hinteren Grundstück wollte er Townhouses bauen, die immer beliebter werden. Als Politik versucht man, dem Eigentümer seine Ziele so schwer wie möglich zu machen, also dass er möglichst nicht bauen kann, und ein Bebauungsplan angestoßen wird, der die Pläne des Eigentümers verhindert. Die Verwaltung versucht das weniger. Ein bisschen mehr Kreativität würde ich mir von der Verwaltung wünschen. Also, wenn Leerstand ist oder die Anforderungen an den Wohnraum nicht stimmen, kann man sehr genau hinschauen, um den Eigentümer zum guten Handeln zu bewegen – penibel bei anderen Dingen mit Handhabe sein, um Dinge zu lösen, auf die eigentlich kein Einfluss genommen werden kann.

S.F.: Kreativerer Einsatz der vorhandenen Instrumente, kreativ im Sinne von: Was kann man regulieren und dort sehr streng sein, auch wenn es nicht der Hauptkritikpunkt ist.

IP2: Ein Augenmerk darauf haben, auch wenn die Probleme woanders liegen.

S.F.: Wäre ein Handeln der Verwaltung auf informeller Ebene sinnvoll? Also Infoabende mit Bewohner:innen beispielsweise?

- IP2: Die Frage ist, ob ein Eingriff damit verbunden ist. Wenn die Bewohner:innen nicht gezwungen werden können, kann die Verwaltung das bestimmt tun. Die Frage ist, inwieweit das angenommen wird. Ich hätte die These, dass wenn man das in dieser Gegend machen würde, vermutlich niemand kommen würde (Einstecken in Briefkästen vom betroffenen Haus). Wenn man das in der Nachbarschaft zusätzlich präsent macht, dann würden einige kommen, aber eher nicht aus diesem Haus. Da braucht man andere Anlaufpunkte für die eigentlichen Bewohner:innen. Da muss man oft auch die Sprachbarriere berücksichtigen.
- S.F.: Man müsste es dann ähnlich gestalten wie eine Bürgerbeteiligung: also niedrigschwellig und wer angesprochen wird und wie das erfolgt. Dabei ist natürlich auch die Frage, inwieweit das Aufgabe der Verwaltung ist oder sein sollte.
- IP2: Ich sehe das als Aufgabe der Verwaltung. Ein privater Akteur würde das nicht machen. Ohne den Hintergrund der Menschen zu kennen (Montagezimmer für Handwerker:innen aus Osteuropa), also Menschen, die in der Nachbarschaft auffallen, ist es Aufgabe der Verwaltung, an diese Menschen heranzukommen. Ich finde, die Verwaltung sollte hier proaktiv suchen und tätig werden. Die Menschen aus diesen Wohnungen und Immobilien und in solchen Arbeitsverhältnissen sind meistens nicht über ihre Rechte informiert. Hier kann die Verwaltung aufklären. Ich sehe aber auch, dass es keine Stelle in der Verwaltung gibt, die so etwas macht.
- S.F.: Das bringt uns zu den Ressourcen der Verwaltung. Sehen Sie hier einen konkreten Mangel?
- IP2: Es fehlen teilweise personelle Ressourcen und das Know-how. In der Grindelallee hat die Verwaltung eine Rechtsauffassung, die eigentlich nicht haltbar ist. Zu sagen, wir müssen erst Zwangsgelder bis zum maximalen Betrag verhängen, bevor an einen Treuhänder gedacht wird, ist schlicht falsch oder ein falsches Verständnis von Verhältnismäßigkeit. Das ist vermutlich in einem Einzelfall so, dass das Know-how fehlt. Konkret bei der Villa Lupi hat die Verwaltung mit ihren Ressourcen und der Möglichkeit, durch das Wohnraumschutzgesetz und das Gesundheitsamt Begehungen

durchzuführen, gehandelt. Ansonsten weiß man auch nicht, was man dort tun kann als Bezirksamt. Da fehlen dann eher die Kompetenzen oder der Wille, die Eigentümer:innen zu erreichen und die Handlungsbereitschaft. Im Wohnraumschutz fehlt es auf jeden Fall an Kompetenzen. Bei einem klassischen Leerstand wird das deutlich. Das Gesetz spricht davon, dass Wohnraum nur drei Monate leer stehen darf, und dann stellt man fest, dass die wenigsten Immobilien direkt auf die Liste gesetzt werden. Oft vergehen zwei Jahre, bis es entdeckt wird, und dann dauert es drei Monate, bis sie als Leerstand gewertet werden. Da fehlt es großflächig an Ressourcen.

S.F.: Die Verwaltung kann natürlich auch nur tätig werden, wenn sie Kenntnis von Problemen hat.

IP2: Ja.

S.F.: Ich habe den Eindruck, die Verwaltung erhält erst Kenntnis, wenn die Presse und Politik sich einschalten.

IP2: Wenn die Verwaltung keine Maßnahmen treffen kann, dann kann es ihr auch egal sein. Es muss eine Kompetenz und Handlungsmöglichkeit geschaffen werden. Man muss sich damit beschäftigen, welche Maßnahmen man sich vorstellen kann, um das zu verhindern. Menschlich gesehen ist das Beenden des Erbbaurechts die richtige Maßnahme für die Menschen in der Villa Lupi. Das löst aber nicht die Probleme der Menschen dort drinnen.

S.F.: Das ist natürlich eine weitere Fragestellung. Zur Beseitigung der Problemimmobilie bzw. der Fehlnutzung wäre das Beenden des Erbbaurechts aber eine Lösung.

IP2: Aber im Allgemeinen weiß ich nicht, was die Verwaltung tun kann und was man da machen kann. Man kann Anordnungen erlassen ... keine Ahnung, welche Anordnung man erlassen könnte. Dafür benötigt man aber auch gesetzliche Grundlagen, die auch fehlen.

S.F.: Mein Ansatz für die Arbeit ist, präventiv vorzugehen. Also eine frühzeitige Entdeckung von Problemimmobilien und dafür ein Problemimmobilienkataster oder eine

Beobachtungsliste oder Ähnliches zu entwickeln, und da eine Plattform zu schaffen, auf der man niedrigschwellig Verdachtsfälle melden kann.

IP2: Welche Maßnahmen würden darauffolgen?

S.F.: Gute Frage! Das wäre aber ein erster Schritt.

IP2: Halte ich auch für schwierig. Wenn man entschlossen denkt, kann man Zustände mit einem Treuhänder immer verbessern. Das funktioniert i. d. R. aber nicht bzw. wird nicht durchgesetzt. So, wie die Verwaltung momentan Treuhänder handhabt, sind die Gebäude unbewohnbar, bevor man bauliche Maßnahmen umsetzt, um die Wohnungen in Ordnung zu bringen. Wenn die Wohnungen in Ordnung sind, stellt sich die Frage, ob die Probleme der Gebäude durch einen Treuhänder verbessert werden können – beispielsweise eine Trinkerszene vor dem Gebäude. Wenn nur bauliche Probleme bestehen, gibt es Möglichkeiten: Im Wohnraumschutzgesetz gibt es Richtlinien, dass Eigentümer:innen ihre Gebäude nicht verfallen lassen dürfen. Die Verwaltung interessiert i. d. R. nicht, wie die Gebäude in diesen Zustand gekommen sind. Interesse besteht erst, wenn sie schlecht, unbewohnbar oder leerstehend sind. Dann wird erst von der Verwaltung darauf geschaut. Vorher bekommt die Verwaltung diese Fälle meist auch nicht mit. Da ist die Verwaltung auch recht zimperlich. Vor meiner Zeit gab es in der Bezirksversammlung die "Schimmelhöhle der Osterstraße". Das hat die Mopo so titulierte. Da war das Gebäude so verschimmelt, dass der Eigentümer es innerhalb einer sozialen Erhaltungsverordnung einfach abreißen durfte, weil die Sanierung unwirtschaftlich war. Möglicherweise ist das noch ein Ansatz für eine gesetzliche Änderung. In einer städtischen Erhaltungssatzung spielt die Wirtschaftlichkeit keine Rolle, in der sozialen Erhaltungssatzung hingegen schon. Die Gebäudesubstanz wird also höher bewertet als die darin wohnenden Menschen. Da könnte man was machen, aber ich kenne keine Fälle. In der Grindelallee gab es eine Anordnung zur Wiederherstellung ordnungsgemäßer Zustände. Die gibt es in einigen Fällen, aber meistens erst, wenn es zu spät war. Die Kontrollgänge wären also ein wirklich wichtiges Instrument, sofern die Gebäude von außen erkennbar sind.

S.F.: Wenn es von außen erkennbar ist, ist es meist schon zu spät.

- IP2: Das ist die Frage. In der Methfesselstraße konnte man sehen, dass das Gebäude hinüber ist, aber es war auch ein Fall für eine soziale Erhaltungsverordnung. Der Gutachter hat dies bestätigt. Am Ende konnte es gerettet/wird gerettet, weil es in einer sozialen und vor allem städtischen Erhaltungsverordnung liegt. Der kaum erkennbare Rohbau von 1890 hat eine schöne Fassade und durfte daher nicht abgerissen werden (Fassade war städtebaulich geschützt). Es wäre denkbar, dass nur die Fassade erhalten wird. Das wurde nicht gemacht. Das wäre ein kreativerer Umgang mit den Möglichkeiten, die man hat. Gebäude von außen anschauen und feststellen: Hier haben wir keine rechtliche Möglichkeit zur Verhinderung von Sachen. Dafür muss man die Möglichkeiten kennen. Bei der städtischen Erhaltungsverordnung kann man den Eigentümer darauf ansprechen, dass er Maßnahmen treffen muss.
- S.F.: Wenn man die Eigentümer:innen denn zu fassen bekommt.
- IP2: Das sollte als Bezirksamt kein größeres Problem sein. Die können ja in die Grundbücher schauen.
- S.F.: Sollte man meinen.
- IP2: Wenn man denn reinschaut. Das Grundbuch sollte ja auch mal digitalisiert werden. Ich weiß nicht, wie weit man da ist. Aus meiner Erfahrung kann ich sagen, dass es grundsätzlich schwierig ist, das zu digitalisieren.
- S.F.: Manchmal gibt es da ja auch Unstimmigkeiten.
- IP2: Und dass die Leute nicht antworten.
- S.F.: Und dann wird ein Fall ohne Reaktion auf die lange Bank geschoben.
- IP2: Ja. Ja, da hilft nur der Treuhänder, zumindest für den rechtlichen Rahmen.
- S.F.: Das erledigt sich meistens nicht von selbst.
- IP2: Für die Verwaltung funktioniert es so aber einfacher. Man verschiebt das Problem oft. Man hat ein Gebäude, das verfällt. Bevor es verfällt, ist es Aufgabe des

Wohnraumschutzes. Wenn es verfällt, wird es Aufgabe der Bauprüfabteilung, um den Neubau oder Abriss zu genehmigen.

7.5.2 AUSWERTUNG 2

Ich würde das eher als Überbegriff verstehen. Es geht nicht nur um soziale Probleme, sondern auch um städtebauliche Probleme, Leerstand oder Zweckentfremdung. Und wenn es ganz schlimm kommt, treten soziale Probleme hinzu.	OK 4
Es treten immer mal wieder Problemimmobilien hervor. Es ist kein Massenphänomen, aber auch keine Einzelfälle.	OK 2
Ich kann allerdings nur für Eimsbüttel sprechen. Meistens geht es um Leerstand, seltener um richtig soziale Probleme.	OK 4
Es gibt regelmäßig Fälle, in denen Gebäude unbewohnbar werden und die Leute rausmüssen.	OK 4, OK 6
Es gibt aber nicht so oft Probleme, die die Nachbarschaft stören, wie Immobilien mit Zweckentfremdung (Prostitution oder Airbnb). Solche Fälle sind dann auch in der Nachbarschaft präsent, aber eher selten.	OK 4
In vielen Fällen betrifft es aber auch die Bewohner, da diese in sozialer Not sind oder geraten.	OK 4
Ein Beispiel wäre ein Bewohner, der in einem unsanierten Gebäude wohnt. Ein vernünftiger Mensch wäre dort schon lange ausgezogen. In seiner Einsamkeit bleibt er jedoch und wird so zu einem sozialen Härtefall.	OK 4
Den Nachbarn fällt so etwas eher nicht auf, da die Betroffenen still sind. Solche Fälle gibt es oft.	OK 4
Das kommt darauf an. Bei Wohnbebauungen ist es meistens der Investor, der den Abriss anstrebt. Das führt aber nicht direkt zu Problem- oder Sozialfällen.	OK 3, OK 6

Wenn die Leute aber über Jahre darin wohnen und der Abriss weiterhin fokussiert wird, kommt es oft vor, dass auch mit unlauteren Mitteln der Verfall von Gebäuden provoziert wird.	OK 3, OK 4, OK 6
Plötzlich werden Fenster offen gelassen, sodass es regnet. Das würde ich als Hauptursache bezeichnen.	OK 3, OK 6
Bei der Villa Lupi bin ich mir über die genaue Situation nicht klar.	OK 5, UK 5.1
Eigentlich geht es immer um den Gewinn mit dem Grund und Boden, auf dem die Immobilien stehen. Das Gewinninteresse am Eigentum steht oft im Vordergrund.	OK 6
Wenn ich 25 Jahre nichts an meinem Gebäude mache und nichts saniere, ist es fraglich, welche Motive ich für die Zukunft meiner Immobilie verfolge.	OK 3, OK 6
Es ist natürlich auch immer zu berücksichtigen, dass einige Eigentümer*innen vielleicht zu alt sind und den Aufwand nicht mehr betreiben können.	OK 6
Wir hatten auch kuriose Fälle. Vor einigen Monaten wurde eine Villa in Harvestehude durch die Presse bekannt. Eine Familie hatte sich ein Haus gekauft und festgestellt, dass sie es mit ihren Mitteln nicht sanieren können. Dann fielen plötzlich Teile vom Gebäude ab, und es mussten Maßnahmen ergriffen werden.	OK 5
Das ist nicht so einfach. Die Wurzeln liegen sehr tief und beschäftigen die Nachbarschaft schon viele Jahre. Ich kann nur aus meiner Zeit in der Bezirksversammlung berichten. Wie die Situation ursprünglich entstand, weiß ich nicht. Ich habe nur Zeitungsartikel dazu gelesen.	OK 5, UK 5.1
Es gab Beschwerden der Nachbarschaft und dubiose Personen, die dort ein- und ausgingen.	OK 4, OK 5, UK 5.1
Die Außenanlagen waren vermüllt und lange Zeit war nicht klar, wem das Gebäude gehört und wie man damit umgehen kann.	OK 4, OK 5, UK

Am Ende, wie es meistens läuft, hat die SPD-Fraktion Tipps bekommen, dass der Eigentümer gesprächsbereit ist. Es wurden einige Anträge zu möglichen Maßnahmen gestellt.	5.1, OK 6, OK 7
Der Eigentümer wurde angesprochen, die Verhandlungen scheiterten jedoch. Daraufhin wandte man sich an die Finanzbehörde mit dem Anliegen, das Erbpachtverhältnis zu kündigen.	OK 5, UK 5.1
Ursprünglich sollte es ein Kunstforum sein. So ist es auch eingetragen. Der Eigentümer war auch das Kunstforum, aber es war nicht klar, wer hinter dem Kunstforum steht.	OK 5, UK 5.1
Am Ende musste man feststellen, dass die Nutzung dort kein Kunstforum ist.	OK 5, UK 5.1
Die aktuelle Nutzung ist vermutlich eine Wohnnutzung.	OK 5, UK 5.1
Nach meiner Kenntnis und der der Verwaltung steht das Objekt leer.	OK 5, UK 5.1
Die Frage ist, welche Mittel das Bezirksamt hat, um illegales Wohnen zu beenden. Da gibt es vermutlich Rechtsnormen. Nach meinem Eindruck wäre das nichts, was das Bezirksamt anstreben würde.	OK 8, UK 8.1
Beim Wohnraumschutz hat das Bezirksamt generell Probleme, durchzusetzen. Das illegale Wohnen würde auch unter den Wohnraumschutz fallen. Man müsste eigentlich prüfen, ob es als Wohnraum geeignet ist.	OK 3, OK 8
Unabhängig davon ist es nicht als Wohnraum gedacht, und dort könnte das Bezirksamt ansetzen. Das Bezirksamt war wohl auch ein paar Mal vor Ort, aber ich weiß nicht, was daraus geworden ist.	OK 5, UK 5.1

Davon erfährt der Ausschuss i. d. R. keine Kenntnis. Es wird aber wohl regelmäßig versucht, Gespräche zu initiieren.	OK 5, UK 5.1, OK 8
Wir wären hier wieder bei der Fallgruppe der Eigentümer-Ursache.	OK 6
Man kommt zunächst leicht damit durch, keine Gespräche mit der Verwaltung zu führen.	OK 3, OK 6
Das würde ich so nicht sagen. Ich glaube, sie sind nicht entschlossen genug, wenn jemand öffentlich nicht gesprächsbereit ist oder grundsätzlich alle Anliegen der Verwaltung ignoriert.	OK 3, OK 6
Eigentlich haben sie Mittel, aber gehen viel zu zimperlich damit um.	OK 7, OK 8, UK 8.4
Wir hatten Fälle, in denen der Eigentümer über Jahre nur über den Anwalt erreichbar war, und dieser war ebenfalls schwierig zu erreichen.	OK 3, OK 6
Bis zur ersten Maßnahme hat es zwei Jahre gedauert.	OK 3, OK 7
Wenn man Probleme mit einer Immobilie hat, ist es für Eigentümer sinnvoll, nicht mit der Verwaltung zu sprechen, da diese ohnehin sehr lange braucht, um tätig zu werden.	OK 6, OK 7
Zuerst gibt es eine Anhörung, was auch richtig ist. Danach folgt meistens eine Frist zur Behebung der Probleme (z.B. Zweckentfremdung, Leerstand). Nach der Anhörung sollte man eigentlich mit der Ermittlung beginnen.	OK 7, OK 8
Aber mein Eindruck ist, dass, wenn die Briefe unbeantwortet bleiben, der Fall erstmal zur Seite gelegt wird und man sich den alltäglichen Aufgaben widmet.	OK 7
Erst Monate später wird genauer hingeschaut. Dann beginnt vielleicht die Ermittlung, was zeitlich auch noch in Ordnung ist, weil sie ja auch ihre Alltagsaufgaben erledigen müssen.	OK 7, OK 8

Aber danach erfolgen erstmal keine weiteren Schritte.	OK 7
Es gibt Normen für Bußgelder, die besagen, dass bei Zweckentfremdung von Wohnraum und Nichtanmeldung ein Bußgeld fällig werden kann.	OK 7, OK 8, UK 8.1
Das gilt auch für Fälle wie die Villa Lupi. Das wird allerdings nach meiner Kenntnis nie umgesetzt. Es gab nie eine Strafe wegen Nichtanzeigen.	OK 7, OK 8, UK 8.4
Das wäre eigentlich der erste Schritt, um die Eigentümer*innen zur Kooperation zu motivieren.	OK 6, OK 8, UK 8.4
Bis die ersten Bußgelder erlassen werden, vergehen bestimmt 1,5 bis 2 Jahre.	OK 7
Wenn man sich schein-kooperativ zeigt, kann man das bestimmt bis zu 5 Jahre durchziehen und seine Immobilien falsch nutzen.	OK 6, OK 8, UK 8.4
Zwangsgelder sollen zu einem bestimmten Handeln motivieren.	OK 8
Die Verwaltung fordert Maßnahmen, und das Zwangsgeld soll zur Umsetzung motivieren.	OK 8
Das Bußgeld hingegen ist eine Konsequenz für Fehlverhalten.	OK 8
Mit Zwangsgeldern arbeitet die Verwaltung zwar, jedoch erst sehr spät.	OK 7, OK 8
Bußgelder wegen mangelnder Kooperation aus dem Wohnraumschutzgesetz kommen nicht vor.	OK 7, OK 8
Nach meinem Eindruck ist eine Scheinkooperation ein großes Problem. Es gibt Fälle, in denen über vier Jahre ein Handwerker gesucht wird und das Bezirksamt das toleriert.	OK 3, OK 6, OK 7
Das ist in der heutigen Zeit vermutlich leicht zu rechtfertigen, dass man keinen Handwerker findet. Fachkräftemangel, Inflation, hohe Preise, nicht wirtschaftlich.	OK 3

Nun, das Grundstück ist extrem vermüllt.	OK 4, OK 5, UK 5.1
Man muss sagen, dass es sich um eine aufmerksame Wohngegend handelt. In dieser Gegend wird schon darauf geachtet, wie die Umgebung aussieht.	OK 5, UK 5.1
Es ist nicht der schönste Ort, aber die Zustände des Grundstücks sind in dieser Gegend auffällig.	OK 5, UK 5.1
Nach meinem Eindruck gibt es einen guten Mix zwischen Mietwohnungen und Eigennutzern. Keine größeren SAGA-Bestände.	OK 5, UK 5.1
In der Gegend wohnen nach meinem Eindruck viele ältere Menschen mit einem alten Mietvertrag, die sich viel um ihre Nachbarschaft kümmern.	OK 5, UK 5.1
Diese besuchen auch am meisten die Bezirksversammlung und beobachten solche Fälle. In dieser Gegend ist sowieso viel los mit Aktivismus und so.	OK 5, UK 5.1
Sie liegt am Park, wenn man das so bezeichnen kann. Der Zustand des Parks ist ähnlich wie der der Villa.	OK 5, UK 5.1
Nach meinem Eindruck treiben sich dort Leute herum, die ich eher am Hauptbahnhof vermuten würde. Drogenkonsumenten auf der Bank. Das ist für die Gegend eher ungewöhnlich.	OK 5, UK 5.1
Es ist ja auch eher ein Grünstreifen.	OK 5, UK 5.1
Bei Wohnleerständen ist diese Praxis eher selten zu beobachten (Einbrüche). Bei Gewerbeleerständen kommt das hingegen häufig vor, auch in präsenten Lagen.	OK 4
Ich habe das bislang bei kleineren Wohneinheiten wie Einfamilienhäusern beobachtet. Es kommt ja auch nicht oft vor, dass ganze Wohngebäude leerstehen.	Ok 4
Also, ein Fallbeispiel, das nicht aus Hamburg ist, wäre das Horrorhaus in Buxtehude.	OK 5

Nein, keine Auffälligkeiten (Villa Lupi). Darauf habe ich nicht geachtet. Allgemein wirkt es aber heruntergekommen. Man merkt, dass da nichts gemacht wurde. Das ist äußerlich ersichtlich.	OK 4, OK 5, UK 5.1
Ich weiß, dass die Finanzbehörde aufgefordert wurde, das Erbbaurecht zu prüfen.	OK 5, UK 5.1
Ich weiß nicht, wie viel das Bezirksamt machen kann.	OK 7, OK 8
Sie können die illegale Wohnnutzung ermitteln und dann daraufhin tätig werden.	OK 8
Nach meinem Eindruck gibt es keine Maßnahme, die bei einer Gewerbeimmobilie greift.	OK 8
Beim Erbbaurecht ist es schwierig, weil es auf den Vertrag ankommt. Alles, was auf dem Grundstück steht, ist wohl auch Eigentum der Privaten, es sei denn, der Vertrag regelt etwas anderes.	OK 7, OK 8
Nach meinem Eindruck ist es grundsätzlich erforderlich, dass die Mitarbeiter*innen besser ausgestattet werden.	OK 7, OK 8, OK 8.4
Es fehlen regelmäßig die personellen Ressourcen.	OK 7
An der Grindelallee 80 wird seit vier Jahren ein Treuhänder gefordert.	OK 5, UK 5.2
Das wurde nicht umgesetzt, weil es viel Aufwand ist und Ressourcen kostet. Außerdem ist es egal, wenn das Gebäude dann verkauft wird.	OK 3, OK 5, UK
Das Verfahren wird hinfällig und wir stehen vor dem Nichts.	5.2, OK 7, OK 8
In der Unionsallee steht ein Gebäude leer und der Eigentümer ist verschwunden. Man weiß nicht, wem es gehört.	OK 5

Ich habe gehört, dass es dort Probleme mit dem Grundbuch gibt.	OK 3
Aus meiner Erfahrung mit dem Amtsgericht kann ich nachvollziehen, dass es Probleme mit dem Grundbuch geben kann.	OK 3, OK 7
Es gibt aber Lösungen, damit umzugehen. Beispielsweise mit einer öffentlichen Ausschreibung: „Wem auch immer das Gebäude gehört, hier ist das Bußgeld. Wenn nichts passiert, kommt der Treuhänder.“	OK 8
Das wäre rechtsstaatlich alles machbar, aber die Verwaltung sagt immer, sie habe keine Ressourcen dafür.	OK 3, OK 7, OK 8
Nach meinem Eindruck ist das in vielen Fällen auch eine Überforderung. Jeder vernünftige Mensch würde gegen die Aussage „Ich suche seit vier Jahren einen Handwerker“ vorgehen.	OK 3, OK 6, OK 7
Aber wenn die Verwaltung selbst keine Ressourcen hat, um dagegen vorzugehen oder etwas tun zu wollen, ist man ganz froh, wenn die Menschen kurz gefragt werden und die Toleranzzeit verlängert wird.	OK 7, OK 8
Damit leben alle vom Aufwand her ganz gut.	OK 8
Eine der wichtigsten Maßnahmen wäre meiner Meinung nach, dass die Verwaltung mehr rausgeht und mal von außen auf die Gebäude schaut.	OK 7, OK 8, UK 8.4
Die ganz krassen Fälle (Methfesselstraße, Grindelallee, Osterstraße 156) sind alles Gebäude, bei denen man von außen den Verfall sehen konnte.	OK 5, OK 4
Am Ende ist es immer so, dass in diesen Gebäuden wesentlich früher Maßnahmen hätten getroffen werden müssen. Über die Erhaltungsverordnung haben wir vorhin schon gesprochen. Das Gebiet ist ja auch in einer Erhaltungsverordnung, aber das tut in diesem Fall wenig zur Sache.	OK 3, OK 5, UK 5.4

Die Methfesselstraße liegt in einem solchen Gebiet, und am Ende hilft der Bezug zur sozialen Erhaltungsverordnung nicht, da es nicht mehr wirtschaftlich ist, die Sachen zu sanieren. Dann reißen sie es lieber ab.	OK 5, UK 5.4
Bevor es so weit kommt, hätte die Verwaltung vorab eingreifen müssen und erkennen müssen, dass es dort ein Problem gibt. Man hätte den Zustand von außen erkennen und das Objekt begehen müssen. Dafür fehlt meiner Meinung nach aber die Rechtsgrundlage.	OK 7, OK 8
Vermutlich könnte das Bezirksamt durch die Übernahme polizeilicher Aufgaben Streife gehen. Dafür bräuchten sie keine Rechtsgrundlage.	OK 8
Die Frage ist aber, was daraus folgt. Man kann vor dem Gebäude stehen und sieht, dass es verfällt. Dann würde das Bezirksamt eine Abfrage machen. Die Frage ist, ob sie es dürften.	OK 7, OK 8
Da wäre man an dem Punkt, an dem man eine Rechtsgrundlage bräuchte. Ohne konkrete Anhaltspunkte, die eine Handlung rechtfertigen, fehlt die Rechtsgrundlage für weitere Maßnahmen nach dem Streifegehen.	OK 8
Bei Leerstand könnte man zumindest die Eigentümer unter Druck setzen und Präsenz zeigen.	OK 6, OK 7, OK 8
Ein ähnlicher Fall gab es in den Grindelhöfen. Die bestehen aus zwei Teilen. Im vorderen Teil befindet sich ein älteres Gebäude mit Mikroapartments, die in den 80er Jahren gebaut wurden, vermutlich als Studentenwohnheim. Später ging es in private Hände über und wurde weiter als Mikroapartments genutzt. Die wurden dann wieder verkauft, und der Investor hat auf seiner Internetseite darauf hingewiesen, dass er die Menschen, die in den Apartments wohnen (meist Menschen mit wenig Deutschkenntnissen und geringem Einkommen) ..	OK 5, UK 5.5
Bei Mikroapartments ist das so eine Sache. Die Verwaltung sagt selbst, dass diese aus vielen Regelungen herausfallen. Die Eigentümer*innen sind der Meinung, dass sie aus vielen Regeln herausfallen, zum Beispiel aus der Mietpreisbremse.	OK 5, UK 5.5

Das ist ein neues Phänomen, bei dem man sich erst zurechtfinden muss. Was da machbar ist und wie das mit dem möblierten Wohnen aussieht – solche Sachen sind schwer voneinander zu trennen.	OK 5, UK 5.5
Nach meinem Eindruck ist die Verwaltung aufgrund dieses neuen Phänomens zurückhaltend.	OK 3, OK 5, UK 5.5, OK 7
Es gibt bisher wenig Anwendungsbeispiele dafür, was man machen kann und was nicht.	OK 3, OK 7, OK 8
Der Eigentümer wollte neu bauen und hat auf seiner Internetseite geschrieben, dass die Wohnungen entmietet und neu und schick gemacht werden sollen. Danach sollen dort wieder Studierende wohnen.	OK 5, UK 5.5
Ich habe noch nie so offensichtlich von Entmietung lesen sehen wie dort.	OK 5, UK 5.5
Auf dem hinteren Grundstück wollte er Townhouses bauen, die immer beliebter werden.	OK 5, UK 5.5
Als Politik versucht man, dem Eigentümer seine Ziele so schwer wie möglich zu machen, also dass er möglichst nicht bauen kann, und ein Bebauungsplan angestoßen wird, der die Pläne des Eigentümers verhindert.	OK 7, OK 8
Die Verwaltung versucht das weniger. Ein bisschen mehr Kreativität würde ich mir von der Verwaltung wünschen.	OK 7
Also, wenn Leerstand ist oder die Anforderungen an den Wohnraum nicht stimmen, kann man sehr genau hinschauen, um den Eigentümer zum guten Handeln zu bewegen – penibel bei anderen Dingen mit Handhabe sein, um Dinge zu lösen, auf die eigentlich kein Einfluss genommen werden kann.	OK 7, OK 8

Ein Augenmerk darauf haben, auch wenn die Probleme woanders liegen.	OK 7, OK 8, UK 8.4
Wäre ein Handeln der Verwaltung auf informeller Ebene sinnvoll? Also Infoabende mit Bewohner*innen beispielsweise?	OK 8, UK 8.3, UK 8.4
Die Frage ist, ob ein Eingriff damit verbunden ist. Wenn die Bewohnerinnen nicht gezwungen werden können, kann die Verwaltung das bestimmt tun.	OK 7, OK 8, UK 8.2
Die Frage ist, inwieweit das angenommen wird. Ich hätte die These, dass wenn man das in dieser Gegend machen würde, vermutlich niemand kommen würde (Einstecken in Briefkästen vom betroffenen Haus).	OK 5, UK 5.5, OK 8
Wenn man das in der Nachbarschaft zusätzlich präsent macht, dann würden einige kommen, aber eher nicht aus diesem Haus.	OK 5, UK 5.5, OK 8
Da braucht man andere Anlaufpunkte für die eigentlichen Bewohnerinnen. Da muss man oft auch die Sprachbarriere berücksichtigen.	OK 8, UK 8.2
Man müsste es dann ähnlich gestalten wie eine Bürgerbeteiligung: also niedrigschwellig und wer angesprochen wird und wie das erfolgt. Dabei ist natürlich auch die Frage, inwieweit das Aufgabe der Verwaltung ist oder sein sollte.	OK 7, OK 8, UK 8.2
Ich sehe das als Aufgabe der Verwaltung. Ein privater Akteur würde das nicht machen.	OK 7
Ohne den Hintergrund der Menschen zu kennen (Montagezimmer für Handwerker*innen aus Osteuropa), also Menschen, die in der Nachbarschaft auffallen, ist es Aufgabe der Verwaltung, an diese Menschen heranzukommen.	OK 7, OK 8
Ich finde, die Verwaltung sollte hier proaktiv suchen und tätig werden.	OK 7, OK 8

Die Menschen aus diesen Wohnungen und Immobilien und in solchen Arbeitsverhältnissen sind meistens nicht über ihre Rechte informiert.	OK 3, OK 8
Hier kann die Verwaltung aufklären. Ich sehe aber auch, dass es keine Stelle in der Verwaltung gibt, die so etwas macht.	OK 7, OK 8
Es fehlen teilweise personelle Ressourcen und das Know-how.	OK 7
In der Grindelallee hat die Verwaltung eine Rechtsauffassung, die eigentlich nicht haltbar ist.	OK 5, UK 5.2, OK 6
Zu sagen, wir müssen erst Zwangsgelder bis zum maximalen Betrag verhängen, bevor an einen Treuhänder gedacht wird, ist schlicht falsch oder ein falsches Verständnis von Verhältnismäßigkeit.	OK 7, OK 8
Das ist vermutlich in einem Einzelfall so, dass das Know-how fehlt.	OK 7
Konkret bei der Villa Lupi hat die Verwaltung mit ihren Ressourcen und der Möglichkeit, durch das Wohnraumschutzgesetz und das Gesundheitsamt Begehungen durchzuführen, gehandelt.	OK 5, UK 5.1, OK 7, OK 8
Ansonsten weiß man auch nicht, was man dort tun kann als Bezirksamt. Da fehlen dann eher die Kompetenzen oder der Wille, die Eigentümer zu erreichen und die Handlungsbereitschaft.	OK 6, OK 7, OK 8
Im Wohnraumschutz fehlt es auf jeden Fall an Kompetenzen.	OK 7
Bei einem klassischen Leerstand wird das deutlich. Das Gesetz spricht davon, dass Wohnraum nur drei Monate leerstehen darf, und dann stellt man fest, dass die wenigsten Immobilien direkt auf die Liste gesetzt werden.	OK 7
Oft vergehen zwei Jahre, bis es entdeckt wird, und dann dauert es drei Monate, bis sie als Leerstand gewertet werden. Da fehlt es großflächig an Ressourcen.	OK 3, OK 7

Die Verwaltung kann natürlich auch nur tätig werden, wenn sie Kenntnis von Problemen hat.	OK 3, OK 7
Ich habe den Eindruck, die Verwaltung erhält erst Kenntnis, wenn die Presse und Politik sich einschalten.	OK 7
Wenn die Verwaltung keine Maßnahmen treffen kann, dann kann es ihr auch egal sein.	OK 7
Es muss eine Kompetenz und Handlungsmöglichkeit geschaffen werden.	OK 8
Man muss sich damit beschäftigen, welche Maßnahmen man sich vorstellen kann, um das zu verhindern.	OK 8
Menschlich gesehen ist das Beenden des Erbbaurechts die richtige Maßnahme für die Menschen in der Villa Lupi.	OK 5, UK 5.1
Das löst aber nicht die Probleme der Menschen dort drinnen.	OK 4
Aber im Allgemeinen weiß ich nicht, was die Verwaltung tun kann und was man da machen kann.	OK 7, OK 8
Man kann Anordnungen erlassen ... keine Ahnung, welche Anordnung man erlassen könnte. Dafür benötigt man aber auch gesetzliche Grundlagen, die auch fehlen.	OK 7, OK 8
Mein Ansatz für die Arbeit ist, präventiv vorzugehen. Also eine frühzeitige Entdeckung von Problemimmobilien und dafür ein Problemimmobilienkataster oder eine Beobachtungsliste oder Ähnliches zu entwickeln, und da eine Plattform zu schaffen, auf der man niedrigschwellig Verdachtsfälle melden kann.	OK 8, UK 8.3, UK 8.4
Wenn man entschlossen denkt, kann man Zustände mit einem Treuhänder immer verbessern. Das funktioniert i. d. R. aber nicht.	OK 8
So, wie die Verwaltung momentan Treuhänder handhabt, sind die Gebäude unbewohnbar, bevor man bauliche Maßnahmen umsetzt, um die Wohnungen in Ordnung zu bringen.	OK 3, OK 7

Wenn die Wohnungen in Ordnung sind, stellt sich die Frage, ob die Probleme der Gebäude durch einen Treuhänder verbessert werden können – beispielsweise eine Trinkerszene vor dem Gebäude.	OK 4, OK 8
Wenn nur bauliche Probleme bestehen, gibt es Möglichkeiten: Im Wohnraumschutzgesetz gibt es Richtlinien, dass Eigentümer*innen ihre Gebäude nicht verfallen lassen dürfen.	OK 8, UK 8.1
Die Verwaltung interessiert i. d. R. nicht, wie die Gebäude in diesen Zustand gekommen sind. Interesse besteht erst, wenn sie schlecht, unbewohnbar oder leerstehend sind. Dann wird erst von der Verwaltung darauf geschaut.	OK 7
Vorher bekommt die Verwaltung diese Fälle meist auch nicht mit.	OK 7
Da ist die Verwaltung auch recht zimperlich.	OK 7
Vor meiner Zeit gab es in der Bezirksversammlung die "Schimmelhöhle der Osterstraße". Das hat die Mopo so tituiert. Da war das Gebäude so verschimmelt, dass der Eigentümer es innerhalb einer sozialen Erhaltungsverordnung einfach abreißen durfte, weil die Sanierung unwirtschaftlich war.	OK 5
Möglicherweise ist das noch ein Ansatz für eine gesetzliche Änderung. In einer städtischen Erhaltungssatzung spielt die Wirtschaftlichkeit keine Rolle, in der sozialen Erhaltungssatzung hingegen schon. Die Gebäudesubstanz wird also höher bewertet als die darin wohnenden Menschen. Da könnte man was machen, aber ich kenne keine Fälle.	OK 8, UK 8.1
In der Grindelallee gab es eine Anordnung zur Wiederherstellung ordnungsgemäßer Zustände. Die gibt es in einigen Fällen, aber meistens erst, wenn es zu spät war.	OK 5, OK 5.2
Die Kontrollgänge wären also ein wirklich wichtiges Instrument, sofern die Gebäude von außen erkennbar sind.	OK 8
Wenn es von außen erkennbar ist, ist es meist schon zu spät.	OK 3

In der Methfesselstraße konnte man sehen, dass das Gebäude hinüber ist, aber es war auch ein Fall für eine soziale Erhaltungsverordnung. Der Gutachter hat dies bestätigt. Am Ende konnte es gerettet/wird gerettet, weil es in einer sozialen und vor allem städtischen Erhaltungsverordnung liegt. Der kaum erkennbare Rohbau von 1890 hat eine schöne Fassade und durfte daher nicht abgerissen werden (Fassade war städtebaulich geschützt). Es wäre denkbar, dass nur die Fassade erhalten wird. Das wurde nicht gemacht, aber diese Umstände haben geholfen. Das wäre ein kreativerer Umgang mit den Möglichkeiten, die man hat. Gebäude von außen anschauen und feststellen: Hier haben wir keine rechtliche Möglichkeit zur Verhinderung von Sachen. Dafür muss man die Möglichkeiten kennen. Bei der städtischen Erhaltungsverordnung kann man den Eigentümer darauf ansprechen, dass er Maßnahmen treffen muss.	OK 5, UK 5.4
Wenn man den Eigentümer denn zu fassen bekommt. Das sollte als Bezirksamt kein größeres Problem sein. Die können ja in die Grundbücher schauen.	OK 7, OK 8
Wenn man denn reinschaut. Das Grundbuch sollte ja auch mal digitalisiert werden. Ich weiß nicht, wie weit man da ist. Aus meiner Erfahrung kann ich sagen, dass es grundsätzlich schwierig ist, das zu digitalisieren. Manchmal gibt es da ja auch Unstimmigkeiten.	OK 7
Und dann wird ein Fall ohne Reaktion auf die lange Bank geschoben.	OK 7
Ja. Ja, da hilft nur der Treuhänder, zumindest für den rechtlichen Rahmen.	OK 8, UK 8.1
Man verschiebt das Problem oft. Man hat ein Gebäude, das verfällt. Bevor es verfällt, ist es Aufgabe des Wohnraumschutzes. Wenn es verfällt, wird es Aufgabe der Bauprüfabteilung, um den Neubau oder Abriss zu genehmigen.	OK 3, OK 7

Tabelle 7: Interviewauswertung 2

7.6 INTERVIEW 3

7.6.1 INTERVIEWPROTOKOLL 3

Interviewart: Videokonferenz

Interviewerin: Sarah Faltus

Interviewter: Lokalpolitiker

Datum: 13.11.2023

S.F.: Lass uns gerne einmal auf die Relevanz zurückkommen. Also die Thematik Problemimmobilien wird immer mal wieder aufgegriffen, aber eher in Nischen. Es gab 2013 mal einen Handlungsleitfaden zu Problemimmobilien, der sich primär an den Rechtsinstrumenten entlanghangelt. Mich interessiert, was man neben den Rechtsinstrumenten noch machen kann. Was man auch auf informeller Ebene umsetzen kann, im Umgang mit Problemimmobilien. Mein Eindruck ist, dass die Handlungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden oder sehr lange dauern. Das ist beim aktuellen Immobilienmarkt schade, wenn Immobilien zur Wohnnutzung nicht in einem guten Zustand sind.

IP3: Kurz zur Relevanz und dann zu den Handlungsmöglichkeiten. Es ist schon so, dass es insgesamt Einzelfälle sind, meiner Beobachtung nach, allerdings schon nicht unerhebliche Fälle. Immobilien mit viel Wohnraumpotenzial und in guten Lagen, wie beispielsweise die Methfesselstraße, Grindelallee oder Osterstraße, sind alles Beispiele von Immobilien mit viel Potenzial. Also sind es Einzelfälle, aber durch die Art und Weise sehr präsent in den Medien und in der Wahrnehmung der Nachbarschaft. Das ist oft ein Dorn im Quartier. Ich glaube, zum einen, weil es optisch sehr präsent ist, aber auch, weil es Ausdruck der Unwilligkeit zur Investition der Eigentümer:innen, gepaart mit hohen Mietpreisen ist. Viele Mieter:innen teilen die Wahrnehmung, dass nicht viel investiert wird, aber viel Geld abgeschöpft wird. Alle teilen das Grundgefühl, dass mit Immobilien leichtes Geld gemacht wird. Das Gefühl, dass etwas schief läuft, ist präsent und Problemimmobilien sind immer

ein drastisches Beispiel dafür. Es entsteht der Eindruck, dass das systematisch betrieben wird, um Luxussanierungen durchzuführen. Problemimmobilien sind Ausdruck eines Machtungleichgewichts zwischen Mieter:innen und Eigentümer:innen. Das ist vermutlich der Grund, weshalb es mengenmäßig im Wohnraum nicht unerheblich ist. Ich finde das Thema äußerst relevant, weil es einen Punkt berührt, bei dem geschaut werden muss, ob es Ansätze gibt, diese Art von Vermieterpraxis zu unterbinden, denn Wohnen muss schließlich jeder. Soviel zur Relevanz. Zum Thema Handlungsrahmen kann ich nicht mal sagen, ob wir als Bezirksversammlung alles ausgeschöpft haben. Ich habe das Gefühl, dass es viele Möglichkeiten gibt, den Prozess mit der Verwaltung hinauszuzögern. Ich will nicht in allen Fällen böse Absichten unterstellen. Es gibt sicher auch Fälle mit einer komplizierten Vertragssituation oder komplizierte Erbfälle. Aber wenn unterstellt wird, dass eine Wohnung luxussaniert werden soll und die Mieter:innen loswerden sollen, dann gibt es viele Möglichkeiten auf Vermiete:innenseite, auf Zeit zu spielen. Ich kann das Einreichen von Unterlagen bei der Bauprüfung verzögern. Nach meiner Ansicht ist das ein Kampf mit ungleichen Waffen. Durch das Platzen der Immobilienblase kann es sein, dass dieses Vermietermodell nicht mehr so gut funktioniert. Das lässt sich aber trotzdem gut einpreisen. Nichtsdestotrotz gibt es Hebel, aber wir haben vermutlich nicht alles ausgeschöpft. Ich kann nur sagen, was wir von politischer Seite versucht haben. Wir haben natürlich auf die Bauprüfung eingewirkt, waren mit dem Wohnraumschutz im Austausch, haben mediale Aufmerksamkeit generiert, Anfragen/Anträge zu Objekten bei der Verwaltung gestellt. Es wurden unterschiedliche Versuche unternommen, um das Thema in Bewegung zu bringen. Wir können nur indirekt Einfluss auf die Verwaltung nehmen und haben nur einen geringen juristischen Handlungsspielraum. Wir haben auch mal mit den Mieter:innen und der Verwaltung gesprochen, und dem Mieterbund. Wir wollten die Situation mal transparenter machen. Wir haben also im Dialog zwischen Mieter:innen, Verwaltung, Eigentümer:innen und Hausverwaltung mitgemischt und versucht, eine Mediatorenrolle einzunehmen. Wir können da nur dezent mitmischen, da es nicht unsere Aufgabe und Rolle ist, sich zu sehr einzubringen. Das ist in der Vergangenheit aber an mehreren Stellen geschehen. Wir können nur Impulse setzen und haben kein scharfes Schwert.

- S.F.: Wie sah denn die Mediation aus? Hat man alle an einen Tisch geholt? Oder hat man sich einzeln mit den Parteien hingesetzt?
- IP3: Wir hatten Fälle, bei denen wir uns einzeln mit den Parteien hingesetzt haben. Bei den baurechtlichen Themen besteht das Problem der Verschwiegenheit. Wir können nicht mit allen im gleichen Maße interagieren. Es gab keine Runden, bei denen alle Parteien an den Tisch gesetzt wurden, immer nur einzelne oder ausgewählte Parteien. Meistens sind die Fronten auch schon verhärtet.
- S.F.: Prinzipiell ist es ja sinnvoll, so etwas frühzeitig anzustoßen, bevor die Fronten verhärtet sind, oder?
- IP3: Absolut. Also das Thema ist, ob wir das mitbekommen. Wir erfahren es entweder medial oder durch die Mieter:innen oder erst, wenn es zu spät ist. Wenn die Bauprüfung das auf dem Tisch hat und es heißt, die Sicherheit kann nicht mehr gewährleistet werden. Da ist das Kind schon in den Brunnen gefallen. Das bedeutet, der Bauausschuss ist nicht der richtige Adressat. Eigentlich ist es ein Verbraucherschutzthema. Bei uns wird es oft über den Wohnraumschutz im Ausschuss betrachtet. Bis ich das mitbekomme, sind schon alle Grenzen überschritten. Die Verwaltung ist dann schon gezwungen, die Mieter:innen vor die Tür zu setzen. Insofern ist die Frage, welche Sensoren es gibt, um das zu vermeiden? Also ein Frühwarnsystem?
- S.F.: Ich glaube, die gibt es nicht. Ich habe nichts dazu gefunden. Ich glaube, das ist ein Problem der Verwaltung. Wenn die Verwaltung keine Kenntnis von den Problemen hat, dann erfahren sie es auch erst über die Medien oder schriftliche Anfragen. Das ist eine These.
- IP3: Würde meinem Gefühl entsprechen. Das geht ja eher in Richtung Wohnraumschutz. Ich glaube, das ist der Punkt, warum das immer so zwischen den Stühlen hängt. Wenn es ein Thema für die Bauprüfung ist, dann ist es zu spät. Der Wohnraumschutz ist personell auch nicht so gut besetzt. Da gibt es ein Vakuum. Das ist eine Richtung, in die man überlegen könnte, wie man das verhindern kann. Wenn es so kritisch ist, dass die Decke fast herunterfällt, dann ist es Bauprüfung. Davor Wohnraumschutz, wenn es nur durch die

Decke tropft. Der Zustand dazwischen muss irgendwie erfasst werden. Bei den Fällen, die wir haben, können wir meistens nichts machen.

S.F.: Das ist ja gewissermaßen je nach Fortschreitung der Problematik in der Immobilie. Es wechselt das auch durch die Abteilungen der Bezirke. Erst Gesundheitsamt, dann Wohnraumschutz und dann Bauprüfung. Es geht durch zu viele Hände. In der Verwaltung funktioniert vieles nicht, weil das sehr separiert wird. Meiner Meinung nach müsste es eine Task Force für Problemimmobilien geben. Mitarbeiter:innen werden abgestellt, die dann auch handlungsfähig sind.

IP3: Das ist sehr schön, dass du das sagst und herausgefunden hast. Wir haben uns das mühsam über Gespräche und Fälle über Jahre erarbeitet. Das entspricht genau dem Bild, das ich im Kopf habe. Das unterstreiche ich so eins zu eins. Wenn das als Ergebnis rauskommt, dann bitte unbedingt veröffentlichen. Das sollte in einen Antrag verfasst werden. Das ist genau das, was wir schonmal angeregt haben. Dass man das systematisch angeht. Wir haben auch schonmal in einem Antrag angeregt, dass man systematisch vorgeht. Wir mussten auch lernen, dass es keine einheitlichen Fallakten gibt. Es gibt, glaube ich, eine neue Software, um die Bauprüfprozesse durchzuführen, aber ich meine, dass es bis vor kurzem noch so war, dass es nicht mal eine durchlaufende Akte gab, die bei der Immobilie verbleibt. Es ist ja sinnvoll für einen Bauantrag, die abteilungsübergreifende Historie zu haben. Das ist meines Erachtens auch ein Problem, dass es IT-technisch nichts gab, wo alles zusammenläuft. Eine Immobilie kann ja durch unterschiedliche Bereiche mit unterschiedlichen Themen gehen. Das wird nicht einheitlich an einer Stelle erfasst. Kann sein, dass sich da aktuell etwas tut. Deine Darstellung deckt sich mit meinen Erfahrungen.

S.F.: Ja, also meine Erfahrung ist, dass die einzelnen Landesbetriebe und Bezirksamter nicht gut vernetzt sind. Es gibt kein einheitliches System, mit dem die Gesamthistorie eingesehen werden könnte. Das gibt es, glaube ich, nicht.

IP3: Wäre aber eigentlich naheliegend. Nun weiß man nicht alles, was mit der Immobilie bislang war. Die IT-Welt in der Verwaltung und auch unsere Möglichkeiten zur Suche sind düster. Bis vor ein paar Jahren konnten wir nicht mal eine Volltextsuche machen. In den

Akten und den Anträgen im System. Wir konnten nicht mal nachvollziehen, wie die Antragslage zu einer Immobilie war. Da gibt es durchaus eine Reihe von Anträgen zu einzelnen Immobilien. Das war immer sehr aufwendig, alles zusammenzusuchen. Das ist auch hier ein Thema.

S.F.: IT ist natürlich ein allgemeines Problem der Verwaltung.

IP3: Bei diesem Thema ist es ebenso ärgerlich, da dieses Thema von einer Generation (der kommunalpolitischen Ebene) weitergegeben wird. Da sitzen in den Ausschüssen ja immer wieder andere Leute, die sich alles wieder neu zusammensuchen müssen. Das ist sinnbildlich für die deutsche IT-Landschaft. Es lässt sich nicht mal sagen, wie lange die Verfahren jeweils schon andauern.

S.F.: Das könnte das Vakuum zwischen den Instanzen auflösen. Bei der Verwaltung wechselt ja auch das Personal. Dinge werden nicht richtig übergeben und so eine Akte könnte Abhilfe schaffen. Das nächste Problem wäre, dass es keine konsequente Strategie im Umgang gibt. Ich bin nicht sicher, ob die jeweiligen Sachbearbeiter:innen alle Möglichkeiten für den Umgang kennen. Ist es klar, welche Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und wie sie angewandt werden? Einiges wird sicher vergessen und wird außerdem sehr zögerlich angewandt. Man hat die Möglichkeit, ein Verfahren über Jahre hinweg zu ziehen. Wenn man klug genug ist, dann ist die Behörde sehr tolerant, was eine Scheinkooperation betrifft.

IP3: Absolut, das ist auch mein Gefühl. Ein Lösungsansatz könnte neben dem Aufarbeiten von Handlungsmöglichkeiten auch die Kommunikation über die tatsächlichen Handlungsmöglichkeiten innerhalb der Verwaltung sein. Das sollte wirklich ausgeschöpft werden. Ich glaube, man ist da sehr handzahn unterwegs, aus meiner Sicht. Wenn man sich die Immobilien anschaut, ist es ein Skandal, dass Gebäude mit viel Wohnfläche nicht richtig nutzbar sind. Politisch ist das ein Skandal. Ich habe das Gefühl, wir können baurechtlich eh nicht regeln, die Verschärfung muss bundesrechtlich geregelt werden. Bestehendes Recht sollte aber konsequent und scharf angewendet werden. Ich habe nicht das Gefühl, dass das gemacht wird.

- S.F.: Es ist ja auch nicht der Anspruch, direkt die höchste Eskalationsstufe zu wählen. Es gibt da ja unterschiedliche Eskalationsstufen. Ich habe das Gefühl, man kann mutiger und konsequenter sein.
- IP3: Moritz von der SPD ist da etwas besser bewandert. Ich darf dir nicht alles erzählen, da es sich teilweise um vertrauliche Dinge handelt. Es wurde aber in unterschiedlichen Ausschüssen behandelt und es gab eine Reihe von Vorträgen dazu. Die Anfragen zur Villa Lupi hast du wahrscheinlich schon gesehen. Die sind eine sehr gute Grundlage. Es gab darüber auch intern im Bauausschuss unterschiedliche Sitzungen (vertraulich).
- S.F.: Ich habe einige über das System gesucht.
- IP3: Es gibt eine Anfrage vom 19.02.2020 und eine weitere vom 25.05.2021. Da laufende Verfahren sind, kann ich nicht alles erzählen.
- S.F.: Das ist kein Problem.
- IP3: Der Rechtsstreit ist aktuell und den Stand kennst du vermutlich auch. Welche Fragen sind denn noch offen?
- S.F.: Kannst du zusammenfassend etwas zum Objekt sagen? Wann ist es zum ersten Mal bekannt geworden? War das vor der ersten Anfrage präsent?
- IP3: Ich meine, das war vorher schon Thema. Ich muss mal überlegen. Wir haben neulich diskutiert, ob .. für mich war die erste Anfrage der Startpunkt. Was Früheres kann ich anhand der Unterlagen nicht nachvollziehen. Ich glaube aber, es war früher.
- S.F.: Wie ist man denn überhaupt zur Anfrage gekommen?
- IP3: Da bin ich der falsche Ansprechpartner. Ich kenne die Vorgeschichte nicht, da es vor Beginn meiner Legislatur war. Ich meine mich zu erinnern, dass es vorher länger ein Thema war.
- S.F.: Es wäre natürlich spannend zu erfahren, wie lange der Fall schon besteht. Und ob es ein Fall ist, der sich über Jahre zieht und immer wieder hochkommt. Da stellt sich natürlich

die Frage, wie man es so weit kommen lassen konnte. Das wäre ja ein gutes Beispiel dafür, dass es wenig Konsequenzen gibt. Andererseits ist es mit dem Erbbaurecht eine besondere Konstellation.

IP3: Das ist verworrener als bei anderen Fällen. Bei anderen Konstellationen, wie der Methfesselstraße, Rohnstraße 30, Osterstraße – klassischen Fällen, wo das Gebäude verfällt und die Mieter:innen ausziehen, gibt es kein Verhältnis zu Dritten. Bei der Villa Lupi gibt es die Komponente des Nutzungskonzepts. Man hat sich auf eine kulturelle Nutzung geeinigt. Willst du das als Fallbeispiel nehmen?

S.F.: Ich wollte den Roßberg und die Villa Lupi nehmen. In Wandsbek hat sich keine *Interviewpartner:innen* gefunden. Mein Konzept beinhaltet, allgemeine Handlungsempfehlungen zu formulieren. Ich kann mir vorstellen, mehrere Fallbeispiele steckbriefartig zu beschreiben und dazu beispielhafte, allgemeingültige Handlungsempfehlungen zu formulieren.

IP3: Das fände ich auch den klügeren Ansatz. Die Villa Lupi ist sehr individuell. Als Ansprechpartner wären Moritz von der SPD oder Ernst-Christian Schütt (SPD) geeignet. Sie haben das Thema schon länger auf dem Schirm und werden wissen, wann es aufgekommen ist. Ich glaube, das Thema ist älter als die Anfrage von 2020. Es ist ein Sonderfall durch die Erbpacht und den Wunsch zur kulturellen Nutzung. Außerdem spielt die Diskussion über die Zukunft der Parkanlage eine Rolle. Soll es dem Park zugeschlagen werden oder im Bebauungsplan erhalten bleiben? Mit dieser Frage haben wir uns auseinandergesetzt und müssen uns fragen, ab wann es wirtschaftlich ist oder ob man mehr Grünfläche schaffen will. Die ursprünglich angestrebte kulturelle Nutzung ist aber weiterhin vorstellbar, da es nicht so viele Orte dafür im Eimsbütteler Kerngebiet gibt. Irgendwann wird die Frage gestellt, was bei jeder Immobilie baulich noch machbar ist.

S.F.: Wird in der Villa Lupi gewohnt? Da gibt es unterschiedliche Informationen.

IP3: Mein Stand ist, dass dort gewohnt wird. Mein Wissen basiert auf Medienmeldungen und Aussagen der Nachbarschaft. Es hieß mal, dass es Gastarbeiterwohnungen mit Bettenvermietung gibt. Das habe ich vor Ort nicht gesehen, aber Nachbar:innen haben

das berichtet. Es sind jedoch nur Hörensagen. Für mich ist es aber offensichtlich, dass es für Wohnzwecke genutzt wird oder wurde. Mein letzter Stand ist von März 2023.

S.F.: Die Frage ist, ob sich in dem Zeitraum etwas geändert hat. Hat der Dienstleister Gladigau überprüft, ob dort gewohnt wird?

IP3: Ich gehe davon aus, dass sie das geprüft haben. Im März gab es einen Antrag der Bezirksversammlung, in dem versucht wurde, darauf hinzuwirken, dass das Erbbaurecht beendet wird. Das ist 6-7 Monate her.

S.F.: Man weiß ja nicht, was aus dem Verfahren wird.

IP3: Man hat politisch signalisiert, dass man eine kulturelle oder soziale Nutzung weiterhin für möglich hält. Das wurde im Antrag von März 2023 festgehalten. In diesem Antrag wird der Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) gebeten, das Erbbaurecht zu beenden. Zusätzlich soll geprüft werden, ob eine kulturelle oder soziale Nutzung realisiert werden kann, und der bauliche Zustand der Villa überprüft werden. Mein Kritikpunkt dabei war, dass keine neuen Aspekte eingeführt wurden. Stattdessen wurden bestehende Forderungen bekräftigt. Die Absicht hinter diesem Antrag war, den Abriss der Villa zu verhindern. Du wirst in dem Antrag kursiv formulierte Passagen finden, die umformuliert wurden, da unklar war, was baulich noch möglich ist.

S.F.: Wie wirkt sich eine Problemimmobilie auf die Nachbarschaft und das Quartier aus? Sind negative Folgen zu beobachten?

IP3: Die Nachbar:innen beschwerten sich i. d. R. Bei der Villa Lupi insbesondere über die Art der Nutzung. Bei anderen Immobilien würde ich sagen, dass es das allgemeine Gefühl von Ohnmacht und Ausgeliefertsein verstärkt, wenn man immer wieder daran erinnert wird (siehe Relevanz). Das sind Effekte, die über die bloße Beschwerdelage hinausgehen.

S.F.: In dem Handlungsleitfaden von 2013 wurden Trading-Down-Effekte beschrieben, die eine Schlüsselimmobilie als Problemimmobilie hervorrufen kann. Auf dem aktuellen Wohnungsmarkt ist das zumindest nicht vorstellbar, aber langfristig natürlich trotzdem möglich. Das wäre natürlich der Worst Case.

- IP3: Ich verstehe diesen Punkt. Das könnte langfristig durchaus passieren.
- S.F.: Ein weiterer Punkt ist, dass der Wohnungsmangel dazu führt, dass Immobilien attraktiv werden, die auf einem weniger angespannten Wohnungsmarkt keine Verwertung hätten und somit beispielsweise zur Vermietung an Gastarbeiter:innen genutzt werden. Das ist natürlich eine problematische Bewirtschaftungsstrategie.
- IP3: Das ist ein Klassiker. Ich kenne das eigentlich aus einem anderen Kontext. Im städtischen Bereich ist es eigentlich absurd, dass es dafür keine Lösung gibt, weil Wohnraum so knapp ist. Im ländlichen Bereich kennt man das aus den 80ern und 90ern. Damals wurde der Hausbau stark gefördert, und die Dörfer im Kern verfielen systematisch. Dadurch wohnten dort viele Gastarbeiter:innen, da diese Wohnungen noch erschwinglich waren. Alle, die es sich leisten konnten, haben sich auf der grünen Wiese ein Einfamilienhaus gebaut. Erst jetzt beginnt man, die schönen Altbauten wieder zu sanieren. In meiner Heimatregion (Baden-Württemberg) war das zur damaligen Zeit üblich.
- S.F.: Viele Mieter:innen, insbesondere Gastarbeiter:innen und andere Randgruppen, haben kein Wissen über ihre Rechte und Handlungsmöglichkeiten. Der Mieterverein als niedrigschwellige Anlaufstelle ist immer noch eine zu große Hürde. Systematisch werden sozial Schwache Mieter:innen ausgewählt, damit das Modell funktioniert. Leider hört man von medienwirksamen Problemimmobilien nie, was daraus geworden ist, da die Berichterstattung irgendwann endet. Es scheint lukrativ genug zu sein, eine Schrottimmoblie an Sozialhilfeempfänger:innen zu vermieten.
- IP3: Man darf nicht vergessen, dass eine bettenweise Vermietung wirtschaftlich lukrativ sein kann, wenn man skrupellos genug ist. Pro Quadratmeter gibt es dabei gute Margen. Die Villa Lupi ist in der öffentlichen Wahrnehmung nicht sehr präsent. Die Grindelallee war da schon ein größeres Thema, da sie viel präsenter im öffentlichen Raum war. Aber der Effekt einer zwielichtigen Immobilie, die Raum für die Ausbeutung von Menschen bietet, die Wohnraum suchen, ist vorhanden. Das trifft auch auf die Villa Lupi zu. Für signifikante Auswirkungen auf das Quartier sind die Fälle vermutlich zu vereinzelt und sind nicht so drastisch aufgefallen.

- S.F.: Das ist eine andere Ebene von Problemimmobilien. Sie sind von außen nicht unbedingt erkennbar. Nur weil eine Immobilie optisch nicht einwandfrei ist, bedeutet das nicht, dass es keine Problemimmobilie ist. Es gibt sicherlich auch eine Dunkelziffer von Problemimmobilien, die einfach noch nicht bekannt geworden sind.
- IP3: Absolut.
- S.F.: Wenn gezielt Mieter:innen ausgesucht werden, die eine Sprachbarriere haben und möglicherweise Sozialleistungen beziehen oder sich im Rechtssystem nicht auskennen, entstehen bauliche und Nutzungsprobleme. Beide Probleme lassen sich auf die Eigentümer:innen zurückführen. Würden Sie dem noch eine weitere Ebene hinzufügen?
- IP3: Wie würdest du den Fall der systematischen Entmietung zur Luxussanierung einordnen? Wäre das ein Nutzungsproblem?
- S.F.: Ja, das wäre ein Nutzungsproblem. Nutzungsprobleme führen letztendlich auch zu baulichen Problemen. Die Trennung ist nicht immer scharf.
- IP3: Genau, das ist meine Absicht, um auf das bauliche Problem hinzuweisen.
- S.F.: Es gibt immer mehrere Ebenen, die sich gegenseitig bedingen. Die Gründe der Eigentümer:innen sind vielfältig und die Auswirkungen unterschiedlich. Die Leidtragenden sind jedoch immer die Mieter:innen.
- IP3: Absolut. Hast du das Thema "Esso-Häuser" behandelt?
- S.F.: Ja, darüber habe ich bereits mehrere Hausarbeiten geschrieben, und ich möchte es nicht als Fallbeispiel nehmen.
- IP3: Ich denke, du kannst davon ausgehen, dass das Verfahren zur Villa Lupi bereits etwa 6 Jahre dauert.
- S.F.: Das ist natürlich erschreckend, dass man etwas so lange hinauszögern kann.

- IP3: Das, was ich begleitet habe, hat sich ebenfalls schon sehr hingezogen. Man sagt auch, dass jeder Winter die bauliche Substanz weiter verschlechtert. Das muss ebenfalls berücksichtigt werden. Ein Trick besteht darin, einen unvollständigen Bauantrag einzureichen und dann ständig Dokumente nachzureichen. Wenn ein Bauantrag eingereicht wurde, scheint man willig zu sein. Auf diese Weise kann man die Angelegenheit über Monate hinweg verzögern. Durch das laufende Verfahren ist es schwer, Anforderungen seitens der Verwaltung zu stellen. Man hat das Gefühl, die Verwaltung lasse sich auf der Nase herumtanzen. Leider hat die Verwaltung nicht die notwendigen Ressourcen. Es handelt sich um ein Ressourcenthema. Wenn sie mehr Personal hätten, könnten sie solche Angelegenheiten auch angehen.
- S.F.: Es ist offensichtlich ein Ressourcenproblem und ein Problem mit dem Wissensaufbau. Es gibt nicht viele Personen, die über einen längeren Zeitraum in einer Abteilung arbeiten. Diese Wissensaufbauenden sind von großer Bedeutung. Es sollte jedoch auch das Konzept in der Verwaltung verfolgt werden, möglichst viele verschiedene Bereiche kennenzulernen. Die Einarbeitung dauert eine gewisse Zeit, und in Sonderfällen wie Problemimmobilien erhalten diese nicht die erforderliche Aufmerksamkeit, da man nicht weiß, wie man damit umgehen soll. Das Ziel meiner Arbeit ist es, aufzuschlüsseln, in welchen Eskalationsstufen und Fallkonstellationen welche Handlungsmöglichkeiten in der Praxis umsetzbar sind.
- IP3: Das ist ein sehr wichtiges Ziel, und ich stimme dir vollkommen zu. Ich finde es entscheidend, dass in der Kommunalpolitik verschiedene Perspektiven vertreten sind, und ich würde empfehlen, sich in die Ausschüsse einzubringen. Wir können das Verwaltungshandeln zwar nur anregen, aber dennoch ist es für uns wichtig zu wissen, ob die Verwaltung alle verfügbaren Möglichkeiten ausschöpft. Allein das Wissen um das Instrumentarium ist von großem Wert. Deine Arbeit wird hoffentlich dazu beitragen, die verbleibenden Lücken zu schließen.
- S.F.: Ich kann den Anspruch nicht erfüllen, eine umfassende juristische Aufschlüsselung zu liefern. Meine Arbeit wird jedoch sicherlich hilfreich sein, eine Liste von

Handlungsmöglichkeiten zu erstellen, aus der das Ziel und die Rahmenbedingungen hervorgehen.

IP3: Ich werde dir noch einmal alles schicken, was ich habe, damit du Zugriff darauf hast.

7.6.2 AUSWERTUNG 3

Kurz zur Relevanz und dann zu den Handlungsmöglichkeiten. Es ist schon so, dass es insgesamt Einzelfälle sind, meiner Beobachtung nach, allerdings schon nicht unerheblich.	OK 2
Immobilien mit viel Wohnraumpotenzial und in guten Lagen, wie beispielsweise die Methfesselstraße, Grindelallee oder Osterstraße, sind alles Beispiele von Immobilien mit viel Potenzial. Also sind es Einzelfälle, aber durch die Art und Weise sehr präsent in den Medien und in der Wahrnehmung der Nachbarschaft.	OK 2, OK 5
Das ist oft ein Dorn im Quartier. Ich glaube, zum einen, weil es optisch sehr präsent ist, aber auch, weil es Ausdruck der Unwilligkeit zur Investition der Eigentümer, gepaart mit hohen Mietpreisen ist.	OK 4
Viele Mieter*innen teilen die Wahrnehmung, dass nicht viel investiert wird, aber viel Geld abgeschöpft wird. Alle teilen das Grundgefühl, dass mit Immobilien leichtes Geld gemacht wird. Das Gefühl, dass etwas schief läuft, ist da und Problemimmobilien sind immer ein drastisches Beispiel.	OK 4, OK 6
Es entsteht der Eindruck, dass das systematisch betrieben wird, um Luxussanierungen durchzuführen.	OK 3, OK 6
Problemimmobilien sind Ausdruck eines Machtungleichgewichts zwischen Mieterinnen und Eigentümerinnen.	OK 4
Das ist vermutlich der Grund, weshalb es mengenmäßig im Wohnraum nicht unerheblich ist.	OK 2
Ich finde das Thema äußerst relevant, weil es einen Punkt berührt, bei dem geschaut werden muss, ob es Ansätze gibt, diese Art von Vermieterpraxis zu unterbinden, denn Wohnen muss schließlich jeder. Soviel zur Relevanz.	OK 6, OK 8

Zum Thema Handlungsrahmen kann ich nicht mal sagen, ob wir als Bezirksversammlung alles ausgeschöpft haben. Ich habe das Gefühl, dass es viele Möglichkeiten gibt, den Prozess mit der Verwaltung hinauszuzögern.	OK 8
Ich will nicht in allen Fällen böse Absichten unterstellen. Es gibt sicher auch Fälle einer komplizierten Vertragssituation oder komplizierte Erbfälle.	OK 6
Aber wenn unterstellt wird, dass eine Wohnung luxussaniert werden soll und die Mieterinnen loswerden sollen, dann gibt es viele Möglichkeiten auf Vermieterseite, auf Zeit zu spielen.	OK 6, OK 8
<i>Ich kann das Einreichen von Unterlagen bei der Bauprüfung verzögern. Nach meiner Ansicht ist das ein Kampf mit ungleichen Waffen.</i>	OK 6, OK 7
<i>Durch das Platzen der Immobilienblase kann es sein, dass dieses Vermietermodell nicht mehr so gut funktioniert. Das lässt sich aber trotzdem gut einpreisen.</i>	OK 6
<i>Nichtsdestotrotz gibt es Hebel, aber wir haben vermutlich nicht alles ausgeschöpft.</i>	OK 8
<i>Ich kann nur sagen, was wir von politischer Seite versucht haben. Wir haben natürlich auf die Bauprüfung eingewirkt, waren mit dem Wohnraumschutz im Austausch, haben mediale Aufmerksamkeit generiert, Anfragen/Anträge zu Objekten bei der Verwaltung gestellt. Es wurden unterschiedliche Versuche unternommen, um das Thema in Bewegung zu bringen.</i>	OK 7, OK 8, UK 8,1
<i>Wir können nur indirekt Einfluss auf die Verwaltung nehmen und haben nur einen geringen juristischen Handlungsspielraum.</i>	OK 8
<i>Wir haben auch mal mit den Mieterinnen und der Verwaltung gesprochen, und dem Mieterbund. Wir wollten die Situation mal transparenter machen. Wir haben also im Dialog zwischen Mieterinnen, Verwaltung, Eigentümerinnen und Hausverwaltung mitgemischt und versucht, eine Mediatorenrolle einzunehmen. Wir können da nur dezent mitmischen, da es nicht unsere Aufgabe und Rolle ist, sich zu sehr einzubringen. Das ist in der Vergangenheit an mehreren Stellen geschehen.</i>	OK 7, OK 8, UK 8.2

Wir können nur Impulse setzen und haben kein scharfes Schwert.	OK 8
Wir hatten Fälle, bei denen wir uns einzeln mit den Parteien hingesetzt haben. Bei den baurechtlichen Themen besteht das Problem der Verschwiegenheit. Wir können nicht mit allen im gleichen Maße interagieren.	OK 8
Es gab keine Runden, bei denen alle Parteien an den Tisch gesetzt wurden, immer nur einzelne oder ausgewählte Parteien. Meistens sind die Fronten auch schon verhärtet.	OK 8, UK 8.2, UK 8.4
Prinzipiell ist es ja sinnvoll, so etwas frühzeitig anzustoßen, bevor die Fronten verhärtet sind, oder? Absolut. Also das Thema ist, ob wir das mitbekommen.	OK 8, UK, 8.2, UK 8.4
Wir erfahren es entweder medial oder durch die Mieter oder erst, wenn es zu spät ist. Wenn die Bauprüfung das auf dem Tisch hat und es heißt, die Sicherheit kann nicht mehr gewährleistet werden, ist das Kind schon in den Brunnen gefallen.	OK 3, OK 4, OK 7
Das bedeutet, der Bauausschuss ist nicht der richtige Adressat.	OK 7
Eigentlich ist es ein Verbraucherschutzthema. Bei uns wird es oft über den Wohnraumschutz im Ausschuss betrachtet.	OK 3, OK7
Bis ich das mitbekomme, sind schon alle Grenzen überschritten.	OK 3, OK 7
Die Verwaltung ist dann schon gezwungen, die Mieter vor die Tür zu setzen.	OK 4
Insofern ist die Frage, welche Sensoren es gibt, um das zu vermeiden? Also ein Frühwarnsystem?	OK 8, UK 8.3, UK 8.4
Wenn die Verwaltung keine Kenntnis von den Problemen hat, dann erfahren sie es auch erst über die Medien oder schriftliche Anfragen.	OK 4, OK 7

Würde meinem Gefühl entsprechen. Das geht ja eher in Richtung Wohnraumschutz. Ich glaube, das ist der Punkt, warum das immer so zwischen den Stühlen hängt. Wenn es ein Thema für die Bauprüfung ist, dann ist es zu spät. Der Wohnraumschutz ist personell auch nicht so gut besetzt. Da gibt es ein Vakuum.	OK 3, OK 7
Das ist eine Richtung, in die man überlegen könnte, wie man das verhindern kann. Wenn es so kritisch ist, dass die Decke fast herunterfällt, dann ist es Bauprüfung. Davor Wohnraumschutz, wenn es nur durch die Decke tropft. Der Zustand dazwischen muss irgendwie erfasst werden. Bei den Fällen, die wir haben, können wir meistens nichts machen.	OK 8, UK 8.3
Das ist ja gewissermaßen je nach Fortschreitung der Problematik in der Immobilie. Es wechselt das auch durch die Abteilungen der Bezirke. Erst Gesundheitsamt, dann Wohnraumschutz und dann Bauprüfung. Es geht durch zu viele Hände.	OK 3, OK 7
In der Verwaltung funktioniert vieles nicht, weil das sehr separiert wird. Meiner Meinung nach müsste es eine Task Force für Problemimmobilien geben. Mitarbeiter*innen werden abgestellt, die dann auch handlungsfähig sind. Das ist genau das, was wir schonmal angeregt haben. Dass man das systematisch angeht. Wir haben auch schonmal in einem Antrag angeregt, dass man systematisch vorgeht.	OK 8, UK 8.3
Wir mussten auch lernen, dass es keine einheitlichen Fallakten gibt. Es gibt, glaube ich, eine neue Software, um die Bauprüfprozesse durchzuführen, aber ich meine, dass es bis vor kurzem noch so war, dass es nicht mal eine durchlaufende Akte gab, die bei der Immobilie verbleibt.	OK 3, OK 8, UK 8.3, UK 8.4
Es ist ja sinnvoll für einen Bauantrag, die abteilungsübergreifende Historie zu haben. Das ist meines Erachtens auch ein Problem. Dass es IT-technisch nichts gab, wo alles zusammenläuft. Eine Immobilie kann ja durch unterschiedliche Bereiche mit unterschiedlichen Themen gehen. Das wird nicht einheitlich an einer Stelle erfasst. Kann sein, dass sich da aktuell etwas tut. Deine Darstellung deckt sich mit meinen Erfahrungen.	OK 8, UK 8.3, UK 8.4

Ja, also meine Erfahrung ist, dass die einzelnen Landesbetriebe und Bezirksamter nicht gut vernetzt sind. Es gibt kein einheitliches System, mit dem die Gesamthistorie eingesehen werden könnte.	OK 3, OK 8, UK 8.3, UK 8.4
Wäre aber eigentlich naheliegend. Nun weiß man nicht alles, was mit der Immobilie bislang war. Die IT-Welt in der Verwaltung und auch unsere Möglichkeiten zur Suche sind düster. Bis vor ein paar Jahren konnten wir nicht mal eine Volltextsuche machen. In den Akten und den Anträgen im System. Wir konnten nicht mal nachvollziehen, wie die Antragslage zu einer Immobilie war. Da gibt es durchaus eine Reihe von Anträgen zu einzelnen Immobilien. Das war immer sehr aufwendig, alles zusammenzusuchen. Das ist auch hier ein Thema.	OK 3
Bei diesem Thema ist es eben so ärgerlich, da dieses Thema von einer Generation (der kommunalpolitischen Ebene) weitergegeben wird. Da sitzen in den Ausschüssen ja immer wieder andere Leute, die sich alles wieder neu zusammensuchen müssen. Das ist sinnbildlich für die deutsche IT-Landschaft. Es lässt sich nicht mal sagen, wie lange die Verfahren jeweils schon andauern.	OK 3, OK 8
Das könnte das Vakuum zwischen den Instanzen auflösen. Bei der Verwaltung wechselt ja auch das Personal. Dinge werden nicht richtig übergeben und so eine Akte könnte Abhilfe schaffen.	OK 8, UK 8.3, UK 8.4
Das nächste Problem wäre, dass es keine konsequente Strategie im Umgang gibt. Ich bin nicht sicher, ob die jeweiligen Sachbearbeiter*innen alle Möglichkeiten für den Umgang kennen. Ist es klar, welche Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und wie sie angewandt werden.	OK 3, OK 7
Einiges wird sicher vergessen und wird außerdem sehr zögerlich angewandt.	OK 3, OK 7
Man hat die Möglichkeit, ein Verfahren über Jahre hinweg zu ziehen. Wenn man klug genug ist, dann ist die Behörde sehr tolerant, was eine Scheinkooperation betrifft.	OK 3, OK 6

Absolut, das ist auch mein Gefühl. Ein Lösungsansatz könnte neben dem Aufarbeiten von Handlungsmöglichkeiten auch die Kommunikation über die tatsächlichen Handlungsmöglichkeiten innerhalb der Verwaltung sein.	OK 7, OK 8
Das sollte wirklich ausgeschöpft werden. Ich glaube, man ist da sehr handzahn unterwegs, aus meiner Sicht. Wenn man sich die Immobilien anschaut, ist es ein Skandal, dass Gebäude mit viel Wohnfläche nicht richtig nutzbar sind.	OK 3, OK 6, OK 7
Politisch ist das ein Skandal. Ich habe das Gefühl, wir können baurechtlich eh nicht regeln, die Verschärfung muss bundesrechtlich geregelt werden.	OK 8
Bestehendes Recht sollte aber konsequent und scharf angewendet werden. Ich habe nicht das Gefühl, dass das gemacht wird.	OK 8
Es ist ja auch nicht der Anspruch, direkt die höchste Eskalationsstufe zu wählen. Es gibt da ja unterschiedliche Eskalationsstufen. Ich habe das Gefühl, man kann mutiger und konsequenter sein.	OK 7, OK 8
Moritz von der SPD ist da etwas besser bewandert. Ich darf dir nicht alles erzählen, da es sich teilweise um vertrauliche Dinge handelt. Es wurde aber in unterschiedlichen Ausschüssen behandelt und es gab eine Reihe von Vorträgen dazu.	OK 7
Die Anfragen zur Villa Lupi hast du wahrscheinlich schon gesehen. Die sind eine sehr gute Grundlage. Es gab darüber auch intern im Bauausschuss unterschiedliche Sitzungen (vertraulich).	OK 5, UK 5.1
Es gibt eine Anfrage vom 19.02.2020 und eine weitere vom 25.05.2021. Da laufende Verfahren sind, kann ich nicht alles erzählen.	OK 5, UK 5.1
Ich meine, das war vorher schon Thema. Ich muss mal überlegen. Wir haben neulich diskutiert, ob .. für mich war die erste Anfrage der Startpunkt. Was Früheres kann ich anhand der Unterlagen nicht nachvollziehen. Ich glaube aber, es war früher.	OK 5, UK 5.1

Da bin ich der falsche Ansprechpartner. Ich kenne die Vorgeschichte nicht, da es vor Beginn meiner Legislatur war. Ich meine mich zu erinnern, dass es vorher länger ein Thema war.	OK 5, UK 5.1
Das wäre ja ein gutes Beispiel dafür, dass es wenig Konsequenzen gibt. Andererseits ist es mit dem Erbbaurecht eine besondere Konstellation.	OK 3, OK 5, UK 5.1
Das ist verworrener als bei anderen Fällen.	OK 5, UK 5.1
Bei anderen Konstellationen, wie der Methfesselstraße, Rohnstraße 30, Osterstraße – klassischen Fällen, wo das Gebäude verfällt und die Mieter*innen ausziehen, gibt es kein Verhältnis zu Dritten.	OK 5, UK 5.4
Bei der Villa Lupi gibt es die Komponente des Nutzungskonzepts. Man hat sich auf eine kulturelle Nutzung geeinigt. Willst du das als Fallbeispiel nehmen?	OK 5, UK 5.1
Die Villa Lupi ist sehr individuell. Als Ansprechpartner*innen wären Moritz von der SPD oder Ernst-Christian Schütt (SPD) geeignet. Sie haben das Thema schon länger auf dem Schirm und werden wissen, wann es aufgekommen ist.	OK 5, UK 5.1
Ich glaube, das Thema ist älter als die Anfrage von 2020. Es ist ein Sonderfall durch die Erbpacht und den Wunsch zur kulturellen Nutzung.	OK 5, UK 5.1
Außerdem spielt die Diskussion über die Zukunft der Parkanlage eine Rolle. Soll es dem Park zugeschlagen werden oder im Bebauungsplan erhalten bleiben? Mit dieser Frage haben wir uns auseinandergesetzt und müssen uns fragen, ab wann es wirtschaftlich ist oder ob man mehr Grünfläche schaffen will.	OK 5, UK 5.1
Die ursprünglich angestrebte kulturelle Nutzung ist aber weiterhin vorstellbar, da es nicht so viele Orte dafür im Eimsbütteler Kerngebiet gibt. Irgendwann wird die Frage gestellt, was bei jeder Immobilie baulich noch machbar ist.	OK 5, UK 5.1

Mein Stand ist, dass dort gewohnt wird. Mein Wissen basiert auf Medienmeldungen und Aussagen der Nachbarschaft.	OK 5, UK 5.1
Es hieß mal, dass es Gastarbeiterwohnungen mit Bettenvermietung gibt. Das habe ich vor Ort nicht gesehen, aber Nachbar*innen haben das berichtet. Es sind jedoch nur Hörensagen. Für mich ist es aber offensichtlich, dass es für Wohnzwecke genutzt wird oder wurde. Mein letzter Stand ist von März 2023.	OK 5, UK 5.1
Ich gehe davon aus, dass sie das geprüft haben. Im März gab es einen Antrag der Bezirksversammlung, in dem versucht wurde, darauf hinzuwirken, dass das Erbbaurecht beendet wird. Das ist 6-7 Monate her.	OK 5, UK 5.1
Man hat politisch signalisiert, dass man eine kulturelle oder soziale Nutzung weiterhin für möglich hält. Das wurde im Antrag von März 2023 festgehalten.	OK 5, UK 5.1
In diesem Antrag wird des Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) gebeten, das Erbbaurecht zu beenden.	OK 5, UK 5.1
Zusätzlich soll geprüft werden, ob eine kulturelle oder soziale Nutzung realisiert werden kann, und der bauliche Zustand der Villa überprüft werden.	OK 5, UK 5.1
Mein Kritikpunkt dabei war, dass keine neuen Aspekte eingeführt wurden. Stattdessen wurden bestehende Forderungen bekräftigt. Die Absicht hinter diesem Antrag war, den Abriss der Villa zu verhindern. Du wirst in dem Antrag kursiv formulierte Passagen finden, die umformuliert wurden, da unklar war, was baulich noch möglich ist.	OK 5, UK 5.1
Die Nachbar*innen beschwerten sich i. d. R .	OK 4
Bei der Villa Lupi insbesondere über die Art der Nutzung.	OK 5, UK 5.1
Bei anderen Immobilien würde ich sagen, dass es das allgemeine Gefühl von Ohnmacht und Ausgeliefertsein verstärkt, wenn man immer wieder daran erinnert wird (siehe Relevanz).	OK 4

Das sind Effekte, die über die bloße Beschwerdelage hinausgehen.	OK 4
Das ist ein Klassiker. Ich kenne das eigentlich aus einem anderen Kontext. Im städtischen Bereich ist es eigentlich absurd, dass es dafür keine Lösung gibt, weil Wohnraum so knapp ist.	OK 4
Im ländlichen Bereich kennt man das aus den 80ern und 90ern. Damals wurde der Hausbau stark gefördert, und die Dörfer im Kern systematisch verfielen. Dadurch wohnten dort viele Gastarbeiter, da diese Wohnungen noch erschwinglich waren. Alle, die es sich leisten konnten, haben sich auf der grünen Wiese ein Einfamilienhaus gebaut. Erst jetzt beginnt man, die schönen Altbauten wieder zu sanieren. In meiner Heimatregion (Baden-Württemberg) war das zur damaligen Zeit üblich.	OK 4
Viele Mieterinnen, insbesondere Gastarbeiterinnen und andere Randgruppen, haben kein Wissen über ihre Rechte und Handlungsmöglichkeiten.	OK 3, OK 6, OK 8, UK 8.4
Der Mieterverein als niedrigschwellige Anlaufstelle ist immer noch eine zu große Hürde.	OK 8, UK 8.4
Systematisch werden sozial Schwache als Mieterinnen ausgewählt, damit das Modell funktioniert.	OK 3, OK 6
Leider hört man von medienwirksamen Problemimmobilien nie, was daraus geworden ist, da die Berichterstattung irgendwann endet.	OK 5
Es scheint lukrativ genug zu sein, eine Schrottimmoblie an Sozialhilfeempfängerinnen zu vermieten.	OK 3, OK 6
Man darf nicht vergessen, dass eine bettenweise Vermietung wirtschaftlich lukrativ sein kann, wenn man skrupellos genug ist. Pro Quadratmeter gibt es dabei gute Margen.	OK 3, OK 6, OK 8, UK 8.4

Die Villa Lupi ist in der öffentlichen Wahrnehmung nicht sehr präsent.	OK 5, UK 5.1
Die Grindelallee war da schon ein größeres Thema, da sie viel präsenter im öffentlichen Raum war.	OK 5, UK 5.2
Aber der Effekt einer zwielichtigen Immobilie, die Raum für die Ausbeutung von Menschen bietet, die Wohnraum suchen, ist vorhanden.	OK 4
Das trifft auch auf die Villa Lupi zu. Für signifikante Auswirkungen auf das Quartier sind die Fälle vermutlich zu vereinzelt und sind nicht so drastisch aufgefallen.	OK 4
Das ist eine andere Ebene von Problemimmobilien. Sie sind von außen nicht unbedingt erkennbar. Nur weil eine Immobilie optisch nicht einwandfrei ist, bedeutet das nicht, dass es keine Problemimmobilie ist.	OK 2, OK 3, OK 4
Es gibt sicherlich auch eine Dunkelziffer von Problemimmobilien, die einfach noch nicht bekannt geworden sind.	OK 2
Wenn gezielt Mieter ausgesucht werden, die eine Sprachbarriere haben und möglicherweise Sozialleistungen beziehen oder sich im Rechtssystem nicht auskennen, entstehen bauliche und Nutzungsprobleme.	OK 3, OK 4, OK 6
Beide Probleme lassen sich auf den Eigentümer zurückführen.	OK 6
Wie würdest du den Fall der systematischen Entmietung zur Luxussanierung einordnen? Wäre das ein Nutzungsproblem? Ja, das wäre ein Nutzungsproblem. Nutzungsprobleme führen letztendlich auch zu baulichen Problemen. Die Trennung ist nicht immer scharf.	OK 3
Es gibt immer mehrere Ebenen, die sich gegenseitig bedingen. Die Gründe des Eigentümers sind vielfältig, und die Auswirkungen sind unterschiedlich.	OK 3, OK 6
Die Leidtragenden sind jedoch immer die Mieter.	OK 4

Ich denke, du kannst davon ausgehen, dass das Verfahren zur Villa Lupi bereits etwa 6 Jahre dauert.	OK 5, UK 5.1
Das, was ich begleitet habe, hat sich ebenfalls schon sehr hingezogen.	OK 3, OK 7
Man sagt auch, dass jeder Winter die bauliche Substanz weiter verschlechtert. Das muss ebenfalls berücksichtigt werden.	OK 3
Ein Trick besteht darin, einen unvollständigen Bauantrag einzureichen und dann ständig Dokumente nachzureichen. Wenn ein Bauantrag eingereicht wurde, scheint man willig zu sein. Auf diese Weise kann man die Angelegenheit über Monate hinweg verzögern. Durch das laufende Verfahren ist es schwer, Anforderungen seitens der Verwaltung zu stellen.	OK 3, OK 6, OK 8, UK 8.4
Man hat das Gefühl, die Verwaltung lasse sich auf der Nase herumtanzen. Leider hat die Verwaltung nicht die notwendigen Ressourcen. Es handelt sich um ein Ressourcenthema. Wenn sie mehr Personal hätten, könnten sie solche Angelegenheiten auch angehen.	OK 3, OK 7
Es ist offensichtlich ein Ressourcenproblem und ein Problem mit dem Wissensaufbau. Es gibt nicht viele Personen, die über einen längeren Zeitraum in einer Abteilung arbeiten.	OK 3, OK 7
Diese Wissensaufbauenden sind von großer Bedeutung.	OK 7
Es sollte jedoch auch das Konzept in der Verwaltung verfolgt werden, möglichst viele verschiedene Bereiche kennenzulernen.	OK 7
Die Einarbeitung dauert eine gewisse Zeit, und in Sonderfällen wie Problemimmobilien erhalten diese nicht die erforderliche Aufmerksamkeit, da man nicht weiß, wie man damit umgehen soll.	OK 3, OK 7

Das ist ein sehr wichtiges Ziel, und ich stimme dir vollkommen zu. Ich finde es entscheidend, dass in der Kommunalpolitik verschiedene Perspektiven vertreten sind, und ich würde empfehlen, sich in die Ausschüsse einzubringen.	OK 7
Wir können das Verwaltungshandeln zwar nur anregen, aber dennoch ist es für uns wichtig zu wissen, ob die Verwaltung alle verfügbaren Möglichkeiten ausschöpft.	OK 7
Allein das Wissen um das Instrumentarium ist von großem Wert.	OK 7

Tabelle 8: Interviewauswertung 3

7.7 INTERVIEW 4

7.7.1 INTERVIEWPROTOKOLL 4

Interviewart: Persönliches Gespräch

Interviewerin: Sarah Faltus

Interviewter: Lokalpolitiker

Datum: 03.11.2023

S. F.: Könntest du mir erzählen, wer du bist, was du machst und welche Verbindung du zur Villa Lupi hast?

IP4: Also, ich bin seit 2003 oder 2004 mit dem Verein Osterstraßen e. V. verbunden und war dort schon in fast allen Positionen tätig. Ich war unter anderem Quartiersmanager, also der operative Teil, der Generalmanager des Vorstands, der immer beauftragt wird, Dinge umzusetzen oder Projekte zu begleiten. Ich war und bin Erster Vorsitzender, aber auch schon Zweiter Vorsitzender und im Beirat. Ich habe quasi alle Positionen durchlaufen. Diese Geschichte begann während meines Studiums. Ich habe Geografie mit Schwerpunkt Stadtplanung studiert und bin dann irgendwie beim Verein gelandet. Das ist mittlerweile mein Hobby und meine Leidenschaft. Auf die Villa Lupi sind wir im Rahmen des Projekts TansZ, zusammen mit Sascha Anders, gestoßen. Wir überlegten, wie gewachsene Zentren sich aufstellen oder auch Transformationen erfolgreich bewältigen können, da sich der Einzelhandel und Ähnliches verändert. Dabei ging es auch um die Weiterverwendung von Einzelhandelsflächen, woraus das Kreativhaus entstand. Eigentlich hatten wir noch das Projekt Flächenmanagement für den Verein Osterstraße geplant, welcher die Vermietung von Gewerbeflächen aus einer zentralen Position heraus umfasst. Die Grundeigentümer:innen würden uns mitteilen, welche Flächen frei werden, und wir würden versuchen, Mieter:innen dafür zu vermitteln. Das ist jedoch unglaublich schwierig und momentan liegt das Projekt auf Eis. Durch das Kreativhaus und das

Projekt TansZ suchten wir nach Räumlichkeiten und entdeckten dabei die Villa Lupi, die in einem Dornröschenschlaf hinter dem Iduna-Hochhaus steckte. Alle kannten es, aber niemand wusste, was damit los war. Wir dachten, es wäre der perfekte Ort für das Kreativhaus. Inzwischen ist es in die Räumlichkeiten der Schule Tillemannstraße umgezogen. Ursprünglich planten wir, die Villa zu sanieren und dort Büros, Wohnräume, kreative Räume, einen Coworking-Space und vieles mehr zu vereinen, um dieses schöne alte Gebäude aus seinem Dornröschenschlaf zu erwecken.

S. F.: Ist das Projekt am Ende daran gescheitert, dass die LIG das Erbbaurecht nicht kündigen wollte, oder gab es andere Gründe?

IP4: Am Ende war es so, dass wir mit einem Sanierungsexperten das Gebäude begutachtet haben. Er ging mit seinem Feuchtigkeitsmessgerät durch und stellte fest, dass die Feuchtigkeit extrem hoch war. Teilweise zeigte das Gerät 'tilt' an, sodass die Feuchtigkeit nicht mehr genau beziffert werden konnte. Trotz der fehlenden Wirtschaftlichkeit waren wir bereit, zugunsten des Projekts das Haus zu sanieren. Wir wollten es wirklich machen. Über informelle Wege fanden wir heraus, wer der Grundeigentümer des Gebäudes ist. Der Grund gehört ja der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), aber das Gebäude gehört jemand anderem. Wir stellten fest, dass es ein Erbpachtrecht gibt, das noch etwa 10 oder 11 Jahre läuft.

S. F.: Ich glaube, bis 2035.

IP4: Ja, so ungefähr. Wir hätten von der Stadt eine Zusage zur Erweiterung des Erbpachtrechts benötigt, aber das war nicht möglich, da man mit Herrn Haase sehr unzufrieden war. Herr Haase schickte seinen Anwalt und forderte unrealistische Beträge, während er gleichzeitig unsere Angebote ablehnte. Kurz gesagt: Es hat nicht funktioniert, weil Herr Haase nicht bereit war, etwas zu unternehmen. Die Stadt plant nach Auslaufen des Erbpachtrechts etwas anderes, vielleicht eine Parkanlage oder ein Wohngebäude zu errichten. Daher mussten wir das Projekt aufgeben, obwohl wir es gerne umgesetzt hätten, trotz Unrentabilität. Wir waren sehr motiviert, ein autonomes Kulturzentrum zu schaffen, auch wenn das in Hamburg oft Befürchtungen weckt, ähnlich wie bei der Roten Flora.

- S. F.: In Hamburg bekommt man da immer Angst.
- IP4: Genau. Das Kreativhaus hätte dort perfekt gepasst, aber leider wurde es nichts. Jetzt wird die ganze Angelegenheit noch dubioser und komplizierter.
- S. F.: Da sind wir schon beim richtigen Thema. Ich konnte bisher nicht herausfinden, ob die Villa Lupi offiziell leer steht. Hast du andere Informationen?
- IP4: Ich kann dir den Namen Christiane Tauer nennen. Diese Journalistin hat für die Eimsbütteler Nachrichten den Gerichtsprozess begleitet. Asia Quick versuchte als Gastronomiebetrieb dort einzuziehen, obwohl der Erbpachtvertrag Gastronomie nicht erlaubt. Sie mieteten die Flächen und bezahlten, konnten aber aufgrund des Verbots nicht einziehen. Dann zogen plötzlich osteuropäische 'Wanderarbeiter:innen' ein, schätzungsweise zwischen 80 und 100 Personen. Ob das noch so ist, weiß ich nicht, aber das war zumindest eine Zeit lang der Fall. Niemand weiß, wie sie dort hineingekommen sind. Auch im Prozess konnte das nicht geklärt werden. Niemand weiß, wer dafür verantwortlich ist und die Schlüssel übergeben hat, ob es Asia Quick, Herr Haase oder eine dritte Partei war. Im September und Oktober war die Situation noch so, wie sie jetzt ist, ist unklar. Unter sehr schlechten Bedingungen haben dort Menschen gelebt, die auf verschiedenen Baustellen in Hamburg arbeiteten.
- S. F.: Und sie bezahlen vermutlich bettenweise?
- IP4: Ja, vermutlich sogar dreistellig.
- S. F.: Diese Vermietung an die Wanderarbeiter:innen ist also nur eine Beobachtung und keine bestätigte Tatsache, richtig? Sonst wäre das ja ein Grund, das Erbbaurecht zu kündigen.
- IP4: Ich bin mir nicht ganz sicher. Im Vertrag steht, dass dort eine kulturelle Nutzung stattfinden muss. Das ist die Bedingung, an die die Pacht geknüpft ist. Ich glaube nicht, dass die Wohnnutzung offiziell ist, aber es scheint nicht so wichtig oder

dringlich zu sein, dass die Polizei eingreift. Das wissen alle. Eigentlich weiß es jeder in Eimsbüttel, aber niemand unternimmt etwas. Die Behörden wollen wohl nicht eingreifen, weil sie befürchten, eine Entschädigung an Herrn Haase zahlen zu müssen – das ist zumindest meine Vermutung. Sie lassen es wohl einfach weiterlaufen. Die verbleibenden Jahre sind aus Sicht der Behörden nur ein Augenblick. Da greift man lieber nicht ein. Aber ehrlich gesagt, ich kann es dir nicht genau sagen. Das entzieht sich meiner Kenntnis.

S. F.: Wenn der Plan ohnehin eine Parkanlage oder einen Neubau vorsieht, ist das sowieso nicht mehr von großem Interesse, was dort in den nächsten Jahren passiert. Weißt du, ob der Verwalter Gladigau mal vor Ort war und als Vertreter des LIG überprüft hat, ob es eine Wohnnutzung gibt?

IP4: Leider nein. Das kann dir sicher Christiane Tauer sagen. Sie ist in der Thematik sehr versiert und hat den Fall weiterverfolgt, auch nachdem wir alle aufgegeben hatten. Sie hat auch den Gerichtsprozess begleitet. Ich glaube, sie kennt sogar Nachbar:innen, die sich irgendwann beschwert haben, dass dort Scharen von Männern vor der Tür stehen. Das ist insbesondere für Frauen, die dort vorbeigehen, nicht angenehm. Es ist eine seltsame Situation, auch dass die Polizei nicht eingreift, obwohl sie eigentlich die eingepferchten Menschen schützen sollten. Aber niemand tut etwas, vermutlich aus Sorge, diese Menschen könnten sonst auf der Straße landen. Sie haben zumindest ein Dach über dem Kopf. Solange sie niemanden stören oder nichts Schlechtes tun, lässt man es wohl laufen. Aber genau sagen kann ich es dir nicht.

S. F.: Nochmal zum Zustand des Gebäudes. Du hast von den Feuchtigkeitsschäden gesprochen. Ist von außen ersichtlich, dass die Immobilie marode ist, oder ist das eher unsichtbar?

IP4: Nein.

S. F.: Warst du schon mal drinnen?

IP4: Ja.

- S. F.: Wie sieht es denn im Inneren aus? Ist die Villa ausgeräumt? Sind Türen vorhanden? Kannst du sie mal beschreiben?
- IP4: Eigentlich sieht sie aus wie eine Immobilie, die leer steht. Es riecht muffig, woran man erkennt, dass sie schon lange nicht mehr bewohnt wird. Ansonsten gibt es ein klappriges Treppenhaus. Im Hauptgebäude im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich schöne Wohnungen, die gut bewohnbar wären. Im Erdgeschoss sind zwei größere Räume, die wir als Coworking-Space vorgesehen hatten. Nach hinten raus gibt es einen Saal, der sich sehr gut für Theateraufführungen oder Kino eignen würde. Dort könnte man auch eine Bar einrichten. Toiletten sind vorhanden. Tatsächlich sind auch Türen vorhanden. Das Gebäude ist einfach in einem sehr abgenutzten Zustand.
- S. F.: Gibt es eingeschlagene Fenster?
- IP4: Nein, von außen sieht das Gebäude eigentlich gut aus. Erst der Experte musste uns verdeutlichen, wie schlecht der Zustand wirklich ist. Teilweise war die Regenrinne gerissen, was man bei trockenem Wetter nicht sieht. Wenn es regnet, hat man solche Probleme ja an verschiedenen Stellen in Hamburg. Deswegen ist eine Immobilie noch nicht heruntergekommen. Es wurde Dämmmaterial eingebracht, durch das das Wasser zwischen Mauer und Dämmung tropft und durchsickert. Irgendwann führt das dazu, dass die Feuchtigkeit stehen bleibt und in die Wände zieht. Es ist einfach sehr feucht.
- S. F.: Gab es in den letzten Jahren irgendwelche Renovierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen?
- IP4: Man hat das Gefühl, dass immer mal wieder jemand Schönheitsreparaturen vorgenommen hat. Gerade nachdem wir uns damit beschäftigt hatten und etwas in Bewegung kam, gab es Leute, die draußen gestrichen haben. Das war aber eher kosmetisch als echte Instandhaltung. Wir waren einmal mit der damaligen Verwaltung dort, noch vor Gladigau. Das war jemand, der für Herrn Haase gearbeitet hat. Ansonsten ist das Gebäude in Ordnung gehalten worden. Man hat mal den Garten gemacht. Eine Zeitlang wohnte dort auch jemand, aber das war vor unserer

Zeit. Ich weiß nicht genau, bis wann. Das ist schon lange her. Derjenige hatte dann irgendwann Mietschulden und wurde rausgeworfen. Er war irgendwie mit Herrn Haase befreundet.

S. F.: Kannst du sagen, wann das ungefähr war?

IP4: Irgendwann zwischen 5 und 20 Jahren, das kann ich überhaupt nicht genau sagen. Unsere Initiative startete 2019, das ist ja auch schon wieder 4 Jahre her. Daher würde ich sagen, es war vor etwa 10 bis 20 Jahren.

S. F.: Danach gab es keine weiteren Mieter:innen mehr?

IP4: Nein, aber wenn man sucht, findet man im Internet alte Anzeigen für Wohnungen in der Villa Lupi. Gib mal 'Villa Lupi Miete' ein oder so etwas in der Art. Da findet man ganz alte Mietangebote für Wohngemeinschaften zu hohen Preisen.

S. F.: Du hast erwähnt, dass sich einige Nachbar:innen engagieren. Ich kenne Gesa von Staden, andere nicht. Wie hat sich das auf die Nachbarschaft ausgewirkt? Du sagtest, die Außenanlagen wurden mal gemacht und sind nicht vermüllt.

IP4: Nein, solange niemand in der Villa Lupi wohnt, stört sie niemanden. Gesa von Staden wurde im Zusammenhang mit den illegalen Bewohner:innen aktiv. Sie hat sich nicht direkt engagiert, sondern nur mal nachgefragt, was dort los ist. Das verursacht ja auch Lärmbelästigung. Das Grundstück war mal von Sträuchern relativ zugewuchert, aber nicht so, dass Gehwege oder andere Grundstücke betroffen waren. Das Haus davor mit dem Penny-Markt gehört auch Herrn Haase, daher gab es in dieser Richtung keine Beschwerden.

S. F.: Gibt es bekannte Probleme mit Vandalismus? Das kommt ja oft bei Leerstand vor.

IP4: Nein, außer dass der Schaukasten mal eingeschlagen wurde, aber sonst nichts. Frau Andre und Frau Tauer könnten das besser wissen. Ich habe damals nur versucht, die Immobilie für unsere Zwecke zu bekommen. Die beiden haben da wirklich Herzblut investiert.

- S. F.: Es scheint ja eine verworrene Situation zu sein.
- IP4: Absolut.
- S. F.: Die meisten Informationen stammen aus Zeitungsartikeln. Hat die Stadt irgendwelche Maßnahmen ergriffen, die sichtbar oder kommuniziert wurden?
- IP4: Nein, man hat auch das Gefühl, die Stadt könnte da mehr tun. Sie hat immerhin ein Mitspracherecht, da der Grund und Boden ihr gehört. Jemand hat für vermutlich wenig Geld das Erbpachtrecht erworben und lässt das Gebäude einfach verfallen. Und jetzt nutzt er es auch noch entgegen der vereinbarten Nutzung. Es ist schon verwunderlich, dass weder das Bezirksamt noch der LIG bzw. Gladigau einschreiten. Die Dienstleister bekommen ja viel Geld. Es scheint irgendwie... ich weiß auch nicht.
- S. F.: Hast du eine Vermutung, warum seitens der Stadt nicht energischer vorgegangen wird oder warum nicht gehandelt wird?
- IP4: Nein, also ich glaube nicht, dass Herr Haase ein so bedeutender Grundeigentümer ist, dass er eng mit der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) verstrickt ist und man daher befürchtet, er könnte Projekte blockieren. Ich denke eher, dass man das Ganze einfach als zu anstrengend empfindet und die Situation nicht als dramatisch genug ansieht. Es wurden ja keine lauten Partys gefeiert oder Unfälle verursacht. Ich glaube, man sitzt es einfach aus. Vermutlich steckt da nicht viel mehr dahinter. Aber sicher bin ich mir nicht. Mir wurde immer wieder gesagt, dass die Stadt, wenn sie jemanden aus dem Erbpachtrecht herausklagt, Verpflichtungen hat, diese Person auszuzahlen. Ich weiß nicht, wie es aussieht, wenn man vor Gericht beweisen kann, dass seit 10 Jahren kein Engagement und kein Interesse besteht. Es scheint kein einfacher Prozess zu sein, und es ist wohl leichter, die nächsten Jahre noch zu überbrücken.
- S. F.: Was glaubst du, sind die Motive von Herrn Haase?
- IP4: Das weiß ich nicht genau. Ich kenne noch ein paar andere Grundeigentümer:innen und man hört immer mal, dass Leerstand sich finanziell lohnen kann und dass man

dann Steuern abschreiben kann. Aber in diesem Fall scheint mir das eine unsinnige Rechnung zu sein. Man kann nur Steuern abschreiben, und das ist nur ein kleiner Teil im Vergleich zu den potenziellen Mieteinnahmen. Das Ziel sollte doch sein, eine vermietete Immobilie zu haben. Ich verstehe es nicht, es sei denn, er hat seine Angelegenheiten nicht im Griff oder es ist ihm nicht so wichtig. Im Zweifelsfall weiß ich nicht, wie hoch die Pacht ist. Er hat ja nur Einnahmen, die ihm durch die Lappen gehen. Vielleicht sind seine Kosten für den Leerstand nicht so hoch.

S. F.: Aber er profitiert ja auch nicht davon. Spekulation bringt nichts, da das Erbbaurecht ausläuft.

IP4: Ich glaube, eine Zeit lang hat er darauf spekuliert. Er hat gehofft, der Kulturverein zieht dort ein und das Erbbaurecht wird im Zuge dessen verlängert. Zu der Zeit war er zumindest gesprächsbereit. Ansonsten läuft das Erbbaurecht einfach aus. Der Experte hat gesagt, die Sanierungskosten liegen bei etwa 800.000 bis 1 Million Euro, und das war vor Corona. Man fragt sich auch, warum er nicht den Weg wählt, das Erbbaurecht aufzulösen. Er hätte keine Pacht und die Pläne für das Grundstück könnten früher starten. Solange der Pachtvertrag läuft, lohnen sich eine Sanierung, aber auch Abriss und Neubau nicht. Es ist, wie du sagst, eigentlich total unsinnig, das weiterlaufen zu lassen.

S. F.: Mir erschließt sich das überhaupt nicht. Bei anderen Fallbeispielen lässt sich zumindest ein finanzielles Motiv erkennen. Das sehe ich hier nicht. Herr Haase scheint handlungsunwillig zu sein, ohne ein erkennbares Motiv.

IP4: Möglicherweise spekuliert er darauf, dass sich die Vorgaben noch ändern und er das Grundstück zugeschlagen bekommt. Vielleicht hat er dazu einen Plan.

S. F.: Eine letzte kurze Frage: Der Grund und Boden gehört der Stadt. Es gäbe die Möglichkeit, den Vertrag aufzulösen. Hast du andere Handlungsideen?

IP4: Nein, aber ich würde schon sagen, Bauland ist knapp. Jetzt fällt mir ein, dass die neue Stadtentwicklungssenatorin aus dem benachbarten Distrikt kommt. Vielleicht ist jetzt der richtige Zeitpunkt, an sie heranzutreten, weil Wohnraum gebraucht wird. Ein Park

wäre auch schön. Ich frage mich, warum das nicht umgesetzt wird. Ich kann mir nur vorstellen, dass die Leute im Amt überfordert sind, weil sie zu viel zu tun haben und das dann hintenüberfällt. Wenn man diplomatisch an die Sache herangeht, dann gibt es kein erkennbares Motiv. Warum sollte der andere Part nicht auch ein Interesse an der Auflösung haben? Das Haus wäre nur zu retten, wenn der Pachtvertrag verlängert wird, und auch dann ist der Erhalt aus wirtschaftlicher Sicht fragwürdig. Es wäre schlauer für beide Parteien, das aufzulösen. Man wird sich wohl nicht mehr einig werden und die Position verändern. Vielleicht spekuliert man auch darauf, dass Bauen billiger wird. Das glaube ich aber nicht.

S. F.: Das war ja auch schon so, bevor das Bauen so teuer geworden ist.

IP4: Ja, genau. Aber da waren es noch ein paar Jahre mehr. Du kannst daraus auch nichts Gewinnbringendes machen, im Erbpachtvertrag ist die Nutzung festgelegt. Nicht alles, was in den nächsten Jahren gewinnbringend wäre, ist erlaubt, wie z.B. Gastronomie. Ich habe das Thema sehr verdrängt. Du siehst, dass du mich triggert und ich mir wieder Fragen zu dem Thema stelle. Ich kann sie leider nicht beantworten. Man fragt sich immer wieder warum, wieso, weshalb. Ich würde nochmal die Journalistin fragen.

S. F.: Das werde ich tun. Wenn die Behörde etwas will, dann geht das auch. Wenn sich die Senator*innen einbringen ..

IP4: In der Villa war mal die Möbelspedition Lupi untergebracht. Auch die Verwalterin von Herrn Haase hat für das Umzugsunternehmen gearbeitet. Davor war es mal ein Stadtbahn- oder Straßenbahnhof.

S. F.: Und davor etwas mit Kutschen.

IP4: So weit zurück geht es nicht.

S. F.: Das ist auch nicht relevant.

7.7.2 INTERVIEAUSWERTUNG 4

Durch das Kreativhaus und das Projekt TansZ suchten wir nach Räumlichkeiten und entdeckten dabei die Villa Lupi, die in einem Dornröschenschlaf hinter dem Iduna-Hochhaus steckte. Alle kannten es, aber niemand wusste, was damit los war.	OK 5, UK 5.1
Wir dachten, es wäre der perfekte Ort für das Kreativhaus. Inzwischen ist es in die Räumlichkeiten der Schule Tillemannstraße umgezogen. Ursprünglich planten wir, die Villa zu sanieren und dort Büros, Wohnräume, kreative Räume, einen Coworking-Space und vieles mehr zu vereinen, um dieses schöne alte Gebäude aus seinem Dornröschenschlaf zu erwecken.	OK 5, UK 5.1
Am Ende war es so, dass wir mit einem Sanierungsexperten das Gebäude begutachtet haben. Er ging mit seinem Feuchtigkeitsmessgerät durch und stellte fest, dass die Feuchtigkeit extrem hoch war. Teilweise zeigte das Gerät 'tilt' an, sodass die Feuchtigkeit nicht mehr genau beziffert werden konnte.	OK 5, UK 5.1
Trotz der fehlenden Wirtschaftlichkeit waren wir bereit, zugunsten des Projekts das Haus zu sanieren. Wir wollten es wirklich machen.	OK 5, UK 5.1
Über informelle Wege fanden wir heraus, wer der Grundeigentümer des Gebäudes ist. Der Grund gehört ja der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), aber das Gebäude gehört jemand anderem.	OK 5, UK 5.1
Wir stellten fest, dass es ein Erbpachtrecht gibt, das noch etwa 10 oder 11 Jahre läuft.	OK 5, UK 5.1
Ich glaube, bis 2035. Ja, so ungefähr. Wir hätten von der Stadt eine Zusage zur Erweiterung des Erbpachtrechts benötigt, aber das war nicht möglich, da man mit Herrn Haase sehr unzufrieden war.	OK 5, UK 5.1
Herr Haase schickte seinen Anwalt und forderte unrealistische Beträge, während er gleichzeitig unsere Angebote ablehnte.	OK 5, UK 5.1

Kurz gesagt: Es hat nicht funktioniert, weil Herr Haase nicht bereit war, etwas zu unternehmen.	OK 5, UK 5.1
Die Stadt plant nach Auslaufen des Erbpachtrechts etwas anderes, vielleicht eine Parkanlage oder ein Wohngebäude zu errichten. Daher mussten wir das Projekt aufgeben, obwohl wir es gerne umgesetzt hätten, trotz Unrentabilität.	OK 5, UK 5.1
Wir waren sehr motiviert, ein autonomes Kulturzentrum zu schaffen, auch wenn das in Hamburg oft Befürchtungen weckt, ähnlich wie bei der Roten Flora.	OK 5, UK 5.1
Genau. Das Kreativhaus hätte dort perfekt gepasst, aber leider wurde es nichts. Jetzt wird die ganze Angelegenheit noch dubioser und komplizierter.	OK 5, UK 5.1
Asia Quick versuchte als Gastronomiebetrieb dort einzuziehen, obwohl der Erbpachtvertrag Gastronomie nicht erlaubt. Sie mieteten die Flächen und bezahlten, konnten aber aufgrund des Verbots nicht einziehen.	OK 5, UK 5.1
Dann zogen plötzlich osteuropäische 'Wanderarbeiter' ein, schätzungsweise zwischen 80 und 100 Personen. Ob das noch so ist, weiß ich nicht, aber das war zumindest eine Zeit lang der Fall.	OK 5, UK 5.1
Niemand weiß, wie sie dort hineingekommen sind. Auch im Prozess konnte das nicht geklärt werden. Niemand weiß, wer dafür verantwortlich ist und die Schlüssel übergeben hat, ob es Asia Quick, Herr Haase oder eine dritte Partei war.	OK 5, UK 5.1
Im September und Oktober war die Situation noch so, wie sie jetzt ist, ist unklar. Unter sehr schlechten Bedingungen haben dort Menschen gelebt, die auf verschiedenen Baustellen in Hamburg arbeiteten.	OK 5, UK 5.1
Und sie bezahlen vermutlich bettenweise? Ja, vermutlich sogar dreistellig.	OK 5, UK 5.1
Im Vertrag steht, dass dort eine kulturelle Nutzung stattfinden muss. Das ist die Bedingung, an die die Pacht geknüpft ist.	OK 5, UK 5.1

Ich glaube nicht, dass die Wohnnutzung offiziell ist, aber es scheint nicht so wichtig oder dringlich zu sein, dass die Polizei eingreift.	OK 5, UK 5.1
Das wissen alle. Eigentlich weiß es jeder in Eimsbüttel, aber niemand unternimmt etwas. Die Behörden wollen wohl nicht eingreifen, weil sie befürchten, eine Entschädigung an Herrn Haase zahlen zu müssen – das ist zumindest meine Vermutung. Sie lassen es wohl einfach weiterlaufen.	OK 5, UK 5.1
Die verbleibenden Jahre sind aus Sicht der Behörden nur ein Augenblick. Da greift man lieber nicht ein. Aber ehrlich gesagt, ich kann es dir nicht genau sagen. Das entzieht sich meiner Kenntnis.	OK 5, UK 5.1, OK 7
Ich glaube, sie kennt sogar Nachbar*innen, die sich irgendwann beschwert haben, dass dort Scharen von Männern vor der Tür stehen. Das ist insbesondere für Frauen, die dort vorbeigehen, nicht angenehm.	OK 5, UK 5.1
Es ist eine seltsame Situation, auch dass die Polizei nicht eingreift, obwohl sie eigentlich die eingepferchten Menschen schützen sollten.	OK 5, UK 5.1
Aber niemand tut etwas, vermutlich aus Sorge, diese Menschen könnten sonst auf der Straße landen. Sie haben zumindest ein Dach über dem Kopf. Solange sie niemanden stören oder nichts Schlechtes tun, lässt man es wohl laufen. Aber genau sagen kann ich es dir nicht.	OK 5, UK 5.1
Nochmal zum Zustand des Gebäudes. Du hast von den Feuchtigkeitsschäden gesprochen. Ist von außen ersichtlich, dass die Immobilie marode ist, oder ist das eher unsichtbar? Nein.	OK 5, UK 5.1
Eigentlich sieht sie aus wie eine Immobilie, die leer steht. Es riecht muffig, woran man erkennt, dass sie schon lange nicht mehr bewohnt wird.	OK 5, UK 5.1
Ansonsten gibt es ein klappriges Treppenhaus. Im Hauptgebäude im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich schöne Wohnungen, die gut bewohnbar wären.	OK 5, UK 5.1

Im Erdgeschoss sind zwei größere Räume, die wir als Coworking-Space vorgesehen hatten.	OK 5, UK 5.1
Nach hinten raus gibt es einen Saal, der sich sehr gut für Theateraufführungen oder Kino eignen würde. Dort könnte man auch eine Bar einrichten. Toiletten sind vorhanden. Tatsächlich sind auch Türen vorhanden.	OK 5, UK 5.1
Das Gebäude ist einfach in einem sehr abgenutzten Zustand.	OK 5, UK 5.1
Von außen sieht das Gebäude eigentlich gut aus. Erst der Experte musste uns verdeutlichen, wie schlecht der Zustand wirklich ist. Teilweise war die Regenrinne gerissen, was man bei trockenem Wetter nicht sieht.	OK 5, UK 5.1
Wenn es regnet, hat man solche Probleme ja an verschiedenen Stellen in Hamburg. Deswegen ist eine Immobilie noch nicht heruntergekommen.	OK 5, UK 5.1
Es wurde Dämmmaterial angebracht, durch das das Wasser zwischen Mauer und Dämmung tropft und durchsickert. Irgendwann führt das dazu, dass die Feuchtigkeit stehen bleibt und in die Wände zieht. Es ist einfach sehr feucht.	OK 5, UK 5.1
Man hat das Gefühl, dass immer mal wieder jemand Schönheitsreparaturen vorgenommen hat.	OK 5, UK 5.1, OK 6
Gerade nachdem wir uns damit beschäftigt hatten und etwas in Bewegung kam, gab es Leute, die draußen gestrichen haben. Das war aber eher kosmetisch als echte Instandhaltung.	OK 5, UK 5.1, OK 6
Wir waren einmal mit der damaligen Verwaltung dort, noch vor Gladigau. Das war jemand, der für Herrn Haase gearbeitet hat. Ansonsten ist das Gebäude in Ordnung gehalten worden.	OK 5, UK 5.1, OK 6, OK 7
Man hat mal den Garten gemacht. Eine Zeitlang wohnte dort auch jemand, aber das war vor unserer Zeit.	OK 5, UK 5.1

Ich weiß nicht genau, bis wann. Das ist schon lange her. Derjenige hatte dann irgendwann Mietschulden und wurde rausgeworfen. Er war irgendwie mit Herrn Haase befreundet.	OK 5, UK 5.1, OK 6
Irgendwann zwischen 5 und 20 Jahren, das kann ich überhaupt nicht genau sagen. Unsere Initiative startete 2019, das ist ja auch schon wieder 4 Jahre her. Daher würde ich sagen, es war vor etwa 10 bis 20 Jahren.	OK 5, UK 5.1
Nein, aber wenn man sucht, findet man im Internet alte Anzeigen für Wohnungen in der Villa Lupi. Gib mal 'Villa Lupi Miete' ein oder so etwas in der Art. Da findet man ganz alte Mietangebote für Wohngemeinschaften zu hohen Preisen.	OK 5, UK 5.1
Nein, solange niemand in der Villa Lupi wohnt, stört sie niemanden. Gesa von Staden wurde im Zusammenhang mit den illegalen Bewohner*innen aktiv. Sie hat sich nicht direkt engagiert, sondern nur mal nachgefragt, was dort los ist.	OK 5, UK 5.1
Das verursacht ja auch Lärmbelästigung.	OK 5, UK 5.1
Das Grundstück war mal von Sträuchern relativ zugewuchert, aber nicht so, dass Gehwege oder andere Grundstücke betroffen waren.	OK 5, UK 5.1
Das Haus davor mit dem Penny-Markt gehört auch Herrn Haase, daher gab es in dieser Richtung keine Beschwerden.	OK 5, UK 5.1, OK 6
Gibt es bekannte Probleme mit Vandalismus? Das kommt ja oft bei Leerstand vor. Nein, außer dass der Schaukasten mal eingeschlagen wurde, aber sonst nichts. Frau Andre und Frau Tauer könnten das besser wissen. Ich habe damals nur versucht, die Immobilie für unsere Zwecke zu bekommen. Die beiden haben da wirklich Herzblut investiert.	OK 5, UK 5.1
Nein, man hat auch das Gefühl, die Stadt könnte da mehr tun. Sie hat immerhin ein Mitspracherecht, da der Grund und Boden ihr gehört.	OK 5, UK 5.1, OK 7

Jemand hat für vermutlich wenig Geld das Erbpachtrecht erworben und lässt das Gebäude einfach verfallen. Und jetzt nutzt er es auch noch entgegen der vereinbarten Nutzung.	OK 5, UK 5.1, OK 6
Es ist schon verwunderlich, dass weder das Bezirksamt noch das Liegenschaftsmanagement (LIG) bzw. Herr Gladigau einschreiten. Die Dienstleister bekommen ja viel Geld. Es scheint irgendwie... ich weiß auch nicht.	OK 5, UK 5.1, OK 6, OK 7
Nein, also ich glaube nicht, dass Herr Haase ein so bedeutender Grundeigentümer ist, dass er eng mit der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) verstrickt ist und man daher befürchtet, er könnte Projekte blockieren.	OK 5, UK 5.1, OK 6, OK 7
Ich denke eher, dass man das Ganze einfach als zu anstrengend empfindet und die Situation nicht als dramatisch genug ansieht.	OK 5, UK 5.1, OK 6
Es wurden ja keine lauten Partys gefeiert oder Unfälle verursacht. Ich glaube, man sitzt es einfach aus. Vermutlich steckt da nicht viel mehr dahinter. Aber sicher bin ich mir nicht.	OK 5, UK 5.1
Mir wurde immer wieder gesagt, dass die Stadt, wenn sie jemanden aus dem Erbpachtrecht herausklagt, Verpflichtungen hat, diese Person auszuzahlen. Ich weiß nicht, wie es aussieht, wenn man vor Gericht beweisen kann, dass seit 10 Jahren kein Engagement und kein Interesse besteht.	OK 5, UK 5.1, OK 7
Es scheint kein einfacher Prozess zu sein, und es ist wohl leichter, die nächsten Jahre noch zu überbrücken.	OK 5, UK 5.1
Was glaubst du, sind die Motive von Herrn Haase? Das weiß ich nicht genau. Ich kenne noch ein paar andere Grundeigentümer und man hört immer mal, dass Leerstand sich finanziell lohnen kann und dass man dann Steuern abschreiben kann. Aber in diesem Fall scheint mir das eine unsinnige Rechnung zu sein. Man kann nur Steuern abschreiben, und das ist nur ein kleiner Teil im Vergleich zu den potenziellen Mieteinnahmen. Das Ziel sollte doch sein, eine vermietete Immobilie zu haben. Ich	OK 5, UK 5.1, OK 6

verstehe es nicht, es sei denn, er hat seine Angelegenheiten nicht im Griff oder es ist ihm nicht so wichtig. Im Zweifelsfall weiß ich nicht, wie hoch die Pacht ist. Er hat ja nur Einnahmen, die ihm durch die Lappen gehen. Vielleicht sind seine Kosten für den Leerstand nicht so hoch.	
Ich glaube, eine Zeit lang hat er darauf spekuliert. Er hat gehofft, der Kulturverein zieht dort ein und das Erbbaurecht wird im Zuge dessen verlängert. Zu der Zeit war er zumindest gesprächsbereit. Ansonsten läuft das Erbbaurecht einfach aus.	OK 5, UK 5.1
Der Experte hat gesagt, die Sanierungskosten liegen bei etwa 800.000 bis 1 Million Euro, und das war vor Corona. Man fragt sich auch, warum er nicht den Weg wählt, das Erbbaurecht aufzulösen. Er hätte keine Pacht und die Pläne für das Grundstück könnten früher starten.	OK 5, UK 5.1
Solange der Pachtvertrag läuft, lohnen sich eine Sanierung, aber auch Abriss und Neubau nicht. Es ist, wie du sagst, eigentlich total unsinnig, das weiterlaufen zu lassen.	OK 5, UK 5.1
Möglicherweise spekuliert er darauf, dass sich die Vorgaben noch ändern und er das Grundstück zugeschlagen bekommt. Vielleicht hat er dazu einen Plan.	OK 5, UK 5.1
Ich frage mich, warum das nicht umgesetzt wird. Ich kann mir nur vorstellen, dass die Leute im Amt überfordert sind, weil sie zu viel zu tun haben und das dann hintenüberfällt.	OK 5, UK 5.1
Wenn man diplomatisch an die Sache herangeht, dann gibt es kein erkennbares Motiv.	OK 5, UK 5.1
Warum sollte der andere Part nicht auch ein Interesse an der Auflösung haben? Das Haus wäre nur zu retten, wenn der Pachtvertrag verlängert wird, und auch dann ist der Erhalt aus wirtschaftlicher Sicht fragwürdig.	OK 5, UK 5.1
Es wäre schlauer für beide Parteien, das aufzulösen. Man wird sich wohl nicht mehr einig werden und die Position verändern.	OK 5, UK 5.1

Vielleicht spekuliert man auch darauf, dass Bauen billiger wird. Das glaube ich aber nicht.	OK 5, UK 5.1
Ja, genau. Aber da waren es noch ein paar Jahre mehr. Du kannst daraus auch nichts Gewinnbringendes machen, im Erbpachtvertrag ist die Nutzung festgelegt.	OK 5, UK 5.1
Nicht alles, was in den nächsten Jahren gewinnbringend wäre, ist erlaubt, wie z.B. Gastronomie.	OK 5, UK 5.1
In der Villa war mal die Möbelspedition Lupi untergebracht. Auch die Verwalterin von Herrn Haase hat für das Umzugsunternehmen gearbeitet. Davor war es mal ein Stadtbahn- oder Straßenbahnhof.	OK 5, UK 5.1
Und davor etwas mit Kutschen.	OK 5, UK 5.1

Tabelle 9: Interviewauswertung 4

7.8 INTERVIEW 5

7.8.1 INTERVIEPROTOKOLL 5

Interviewart: Persönliches Gespräch

Interviewerin: Sarah Faltus

Interviewter: Vorstand Verein

Datum: 01.12.2023

IP5: „Man kann sagen, dass eine Problemimmobilie eine Problemimmobilie ist, weil sie durch die Eigentümer:innen dazu gemacht wird.“

S.F.: Ja, das stimmt. Die Eigentümer:innen tragen immer eine Art von Verantwortung.

IP5: Wenn ich ein Haus baue und dieses den Anforderungen des Baurechts genügt, dann kann man davon ausgehen, dass eine Standfestigkeit da ist, die Voraussetzungen für Belüftung, Belichtung, Besonnung, hygienisches Wohnen, Heizung, Wasser, Abwasser und was auch immer gegeben sind. Anders als in Ländern, in denen die Bauqualität schlechter ist und es schneller zu Problemimmobilien kommt, beispielsweise durch Erdbeben. Hier in Deutschland ist es so, dass Brandschutz etc. normalerweise kein Problem darstellt. Ein Problem kann jedoch entstehen, wenn das Haus in einem Überflutungsgebiet liegt. So kann eine Immobilie ohne Verschulden zu einer Problemimmobilie werden.

S.F.: Das wäre korrekt.

IP5: Ich hoffe, es gibt keine Evakuierungsszenarien für Wilhelmsburg, sondern andere Möglichkeiten, die Bevölkerung zu schützen, wie das Sperrwerk in Cuxhaven. Wenn es so weitergeht, dann könnten die tieferliegenden Gebiete beschädigt werden.

- S.F.: Ja, das ist aber noch einmal ein anderes Thema.
- IP5: Das ist unser täglich Brot. Wir haben immer mit Problemimmobilien zu tun. Die Mieter:innen kommen mit Problemen zu uns. Häufig geht es um die Betriebskostenabrechnung, aber das macht eine Immobilie nicht unbedingt zum Problemfall. An zweiter Stelle stehen Wohnungsmängel wie Schimmel. Das tritt gerade häufig auf, weil die Gebäude aus den 50er und 60er Jahren oft schlecht isoliert sind. Die Oberflächentemperatur auf der Innenseite der Außenwände beträgt maximal 5 bis 7 Grad weniger als die Raumtemperatur. Dadurch entsteht bei erhöhter Luftfeuchtigkeit Tauwasser und damit auch Schimmel. Das sind die häufigsten Probleme. Wenn die Eigentümer:innen die Instandsetzung vernachlässigen, sieht es schnell sehr schlimm aus.
- S.F.: Dann wird es zu einem ernsthaften Problem. Bei Problemimmobilien muss immer auch die zeitliche Komponente betrachtet werden. Das Auftreten von Schimmel macht die Immobilie noch nicht zur Problemimmobilie. Der Schimmel muss über einen Zeitraum von mehreren Monaten bestehen, ohne dass gehandelt wird. Die Vernachlässigung der Instandsetzung ist der Haupttreiber der Entwicklung solcher Immobilien. Diese werden zu den härtesten Fällen, die medienwirksam werden.
- IP5: Die harten Fälle, die nicht so sichtbar sind, haben wir auch. Diese Fälle werden oft lange von den Bewohner:innen ausgehalten. Leider ist eine nachhaltige Beseitigung des Problems oft nur durch Gebäudedämmung möglich. Die 'Worst-Performance Buildings' (G und H) sollen als Erste vom Gebäudeenergiegesetz erfasst werden. Allerdings ist die Definition des Gesetzes noch nicht so weit gefasst, dass wir wissen, welche Sanierungstiefe angestrebt wird. Die Grünen plädieren am liebsten für den Effizienzhausstandard 55 im Bestand und 45 im Neubau. Die SPD sagt, das sei nicht leistbar und bringe nichts. Sie schlägt 110 oder 115 im Bestand und ansonsten Wärmepumpen vor. Ihnen ist vermutlich die Studie 'Klimaenergie im Gebäudesektor' von Hamburg bekannt. Sie besteht aus sechs gutachterlichen Stellungnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität im

Gebäudesektor. Die Studie ist gut, kommt aber leider zu einer ungünstigen Zeit (Baukrise und Kosten). Das führt zu Unsicherheit auf Bundesebene. Die Bundesregierung hat das Gebäudeenergiegesetz zwar auf die Heizungsversorgung festgelegt, aber nicht den Standard für Gebäude. Das ist für 2025 geplant. Bis dahin wird vermutlich auch wenig im Bestand passieren, da Unsicherheit herrscht. Hamburg hat die Initiative 'Jedes Haus kann Klimaschutz' gestartet. Ich habe daran mitgewirkt und die Belange der Mieterinnen eingebracht. Denn jemand muss die Kosten tragen, und das sind im Zweifel die Mieter:innen. Die Mieterhöhungen nach Sanierung sind ein Schock, wenn man plötzlich 2 bis 3 Euro pro Quadratmeter mehr zahlen muss. Viele Mieter:innen schaffen das nicht. Ich sage: Jedes Gebäude, das aus dieser Baualtersklasse stammt und nach den damaligen DIN-Vorschriften gebaut wurde – die Vorschriften sahen vor, dass in den Zimmerecken kein Wert eingehalten werden musste –, ist betroffen. Unter 'Mietsgerichtstag.de' gibt es eine Dokumentation von 2023 (Hohberg – Vortrag – Folien und Skript). Dort steht irgendwo der Beginn der DIN-Norm zur Wärmeschutzverordnung (man geht von 20 Grad im Raum und 50 Prozent Luftfeuchtigkeit aus). Und wenn dann so gebaut wird, dass sich keine Feuchtigkeit niederschlägt und kein Schimmel bildet, dann ist es gut. Aber früher wurde in den Eckbereichen nach der DIN-Norm nicht diese

S.F.: Wann war das ungefähr?

IP5: Ende der 70er und in den 80ern.

S.F.: Die stehen ja auch noch.

IP5: Natürlich. Und was davor gebaut wurde, hatte überhaupt keine Wärmedämmung. Wir haben ja erst mit der ersten Energiekrise Anfang der 70er die erste Wärmeschutzverordnung ins Leben gerufen. Meine These ist: Das sind alles latente Problemimmobilien, weil sie aufgrund der langen Standzeit, porösem Mauerwerk, ausladenden Fugen, rissigem Putz und Feuchtigkeitseintrag in die Gebäudesubstanz anfällig sind. Schäden am Bauwerk und kapillare Schäden führen dazu, dass diese Gebäude, wenn sie noch nicht energetisch saniert wurden, alle

latent schimmelgefährdet sind. Das sehen wir in unserer Beratung ständig. Ich kenne Siedlungen voller Schimmel, nicht nur einzelne Wohnungen. Dort, wo es nicht schimmelt, machen die Bewohner:innen einen enormen Aufwand, um das zu verhindern. Sie heizen viel, lüften intensiv und wischen die ersten Sporen schon weg. Das ist den Mieter:innen nicht zumutbar und unverhältnismäßig. Dieser Zustand wird weitestgehend von der Wohnungswirtschaft ignoriert. Sie wissen, dass sie es nicht stemmen können, alles zu sanieren. Jetzt erst recht nicht. Es soll zwar passieren, aber es fehlt an finanziellen Mitteln. Das führt alles zum Stillstand. Jetzt haben wir einen Überblick über das Potenzial von Problemimmobilien. Es kommt darauf an, wie sie zu solchen werden. Das liegt an der Bewirtschaftung und der Eigentümerstruktur.

S.F.: Das ist natürlich eine gute Grundlage für die Entstehung von Problemimmobilien.

IP5: Jedes Haus kann zu einer Problemimmobilie werden, und solche ganz besonders schnell. Oft ist es so, dass die Gebäude nicht mehr erhaltungswürdig sind. Man bezeichnet die Stadt ja auch als 'Abrissstadt Hamburg', weil sehr viel abgerissen wird. Siedlungen aus den 60er Jahren auf großen Flächen mit nicht so großen Häusern – wenn man die abreißen und nachverdichten würde, wie z.B. von der BIMA in Osdorf, dann hätte man plötzlich doppelt so viele Wohneinheiten auf demselben Grund. Das ist notwendig, trotz NIMBY-Einwänden. Der Prozess dieser Umwandlung oder Gebäudesanierung ist jedoch oft schädlich für das Mietverhältnis, die Mieter:innen und häufig renditegetrieben. Es ist besser, wenn die Häuser leerstehen bzw. entmietet werden. Die Häuser werden ausgeblutet, und dann entsteht manchmal auch noch Unbehagen, damit sich die Mieter:innen unwohl fühlen. Auch die Nichtreaktion auf Mängel und fehlende Beseitigung, passive Aggressivität, also das Ignorieren der Mieter:innen, führt dann manchmal dazu, dass diese genervt ausziehen. Diese informelle Entmietung passiert. Wir haben Beispiele von Vernachlässigungen, die auch den Bezirksämtern von den Bewohner:innen und Mieter:innen mitgeteilt werden.

S.F.: Auf welchem Weg erfolgt die Mitteilung?

- IP5: Es gibt das Fachamt für Wohnraumschutz. Das ist die erste Anlaufstelle für Personen, bei denen bereits Probleme aufgetreten sind. Und die werden dann tätig oder eben nicht. Unsere Arbeit im Mieterverein besteht darin, die weniger gravierenden Fälle zu betreuen. Dort, wo das Amt sagt, wir müssen nicht tätig werden, da greifen wir ein. Das Amt kann auch sagen, es gibt zwar Mängel, aber die Vermieterseite hat dargelegt, wie sie diese beheben will. Bis dahin besteht trotzdem ein Mangel, und es gibt einen Mietminderungsanspruch und Beseitigungsanspruch, den wir dann durchsetzen. Das ist natürlich auch wichtig, dass wir das tun. „Die Handhabe für Problemimmobilien ist zu gering, weil wir in unserem Rechtssystem grundsätzlich davon ausgehen, dass sich die Eigentümer:innen von Immobilien an Recht und Gesetz halten und auch aus intrinsischem Interesse heraus die Wohnungen instand halten.“
- S.F.: Das ist natürlich äußerst naiv.
- IP5: Ja, aber es funktioniert in den meisten Fällen. Man muss auch sagen, dass es die Verwaltung hoffnungslos überfordern würde, wenn es mehr Fälle wie Sven Baasner gäbe (Grindelallee 80). Ich habe das jahrelang betreut und stand seit 2014 beim Bezirksamt auf der Matte.
- S.F.: Ist das das Objekt, bei dem es um die Bestellung eines Treuhänders geht?
- IP5: Das ist die Forderung der Linken in der Bezirksversammlung. Mit großer Wahrscheinlichkeit wird es dazu aber nicht kommen, denn es gibt derzeit einen Streit um die Eigentümerschaft. Der bisherige Eigentümer will nicht zu dem Preis verkaufen, den der neue Eigentümer zahlen möchte. Andererseits muss er aber vermutlich verkaufen, weil der neue Eigentümer bereits eine sogenannte Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen bekommen hat.
- S.F.: Was ist das?
- IP5: Das ist eine Sicherung des Kaufanspruchs. Wenn ich eine Wohnung kaufe, muss ich irgendwo das Geld aufbringen. Meistens sagt die Bank, dass man nur Geld

bekommt, wenn man auch die Wohnung bekommt. Vom Notar wird dann eine Auflassungsvormerkung ins Grundbuch eingetragen, die die Person als nächsten Eigentümer festsetzt. Bei der Grindelallee ist das Problem entstanden, weil der Verkäufer die Käuferseite über den Umstand hinweggetäuscht hat, dass es noch gültige Mietverträge in dem Haus gibt. Er hat es als leer und unbewohnt angeboten, obwohl dort noch etwa 12 Parteien wohnten. Die Käuferseite wollte natürlich nicht den vollen Preis bezahlen. Jetzt streiten sie seit 2019 vor Gericht.

S.F.: Das soll ein Fallbeispiel für meine Arbeit werden. Ich bin momentan nicht gut auf dieses Fallbeispiel vorbereitet. Aber vielleicht können wir darüber später noch einmal sprechen.

IP5: Ich kann viel dazu erzählen. Christoph Twickel hat in der Zeit einen sehr langen Artikel über die Grindelallee geschrieben. Es ist wirklich eindrücklich, was dort passiert ist. Seit 2019/2020 geschieht dort nichts mehr. Das Haus wurde dann doch wegen Brandschutz vom Bezirksamt geräumt. Wie gesagt, der zweite Fluchtweg fehlt, und die hinteren Wohnungen haben keine Fluchttreppe. Die Bewohner:innen wurden dann alle rausgeworfen. Das Bezirksamt hat schließlich das erreicht, was Herr Baasner nicht hinbekommen hat. Die Bewohner:innen haben aber immerhin neue Wohnungen bekommen. Es gibt noch ein paar aktive Mietverträge, unglaublich. „Die Stadt hat nicht reagiert. Der Bezirk Eimsbüttel hätte schon 2014 reagieren können. Ich habe dort nachweislich auf der Matte gestanden und das zur Anzeige gebracht. Ich habe Briefe hingeschickt, Kopien von Briefen und Zustände mitgeteilt. Fernsehen und Presse waren da. Das Bezirksamt hat im Grunde nichts gemacht.“ Erst als das Brandschutzproblem auftauchte und Bußgelder an Herrn Baasner verhängt wurden, wurde reagiert. Herr Baasner hat immer Einspruch erhoben und ist vor das Verwaltungsgericht gezogen. Die formellen Mittel zur Beseitigung von Problemimmobilien sind unzureichend, wenn wir von unredlichen Eigentümer:innen ausgehen, weil dieser immer den Rechtsweg bestreiten kann und jahrelang Prozesse führen kann. Letztendlich wird nichts mit der Immobilie gemacht.

- S.F.: Ergänzend möchte ich hinzufügen, dass es extrem lange dauert, bis die Verwaltung tatsächlich beginnt, die ihr zur Verfügung stehenden Mittel auszuschöpfen.
- IP5: Ja, es dauert sehr lange.
- S.F.: Sie beobachten die Situation sehr lange. Das hat mir auch der Vorsitzende des Grundeigentümerverbands Eimsbüttel bestätigt. Wenn man sich zum richtigen Zeitpunkt mit den richtigen Worten meldet, kann die Verwaltung leicht vertröstet werden.
- IP5: Das kann ich bestätigen. Dann sind wir uns einig. Es sollte eine Gesetzesreform geben, mit schärferen Kontrollen und weniger Rechtsmitteln gegen Bescheide und Anordnungen. Das ist meine Forderung an die Gesetzgebung, die allerdings teilweise auf Hamburg und Berlin beschränkt ist. Es gibt einige Dinge, die auf Bundesebene, und andere, die auf Landesebene geklärt werden müssen. Auf Bundesebene haben wir natürlich die Ermächtigungen des Baugesetzbuchs oder anderer Gesetze. In Hamburg gibt es beispielsweise das Wohnungsaufsichtsgesetz, wo Hamburg durchaus eigene Kompetenzen hat und sich einbringen kann.
- S.F.: Wie genau würden Sie die Verschärfungen definieren? Wie soll das aussehen?
- IP5: Es ist natürlich zweischneidig, mit konkreten Forderungen an die Verwaltung oder Politik heranzutreten. Es ist erstmal sinnvoller, allgemeine Forderungen zu stellen, und die Politik soll dann etwas umsetzen. Aber meiner Meinung nach muss sehr deutlich die Schwelle für den Handlungsbedarf der Verwaltung herabgesetzt werden. Es muss Regelungen geben, die quasi automatisch die Verwaltung in Aktion treten lassen. Wenn dies und das vorliegt, dann folgt dies und jenes, und die Behörde hat dann bestimmte Aufgaben zu erfüllen. Sie haben nach einem Handlungsanweisungsplan gefragt. Mir ist kein solcher bekannt, und ich arbeite natürlich nicht in der Behörde. Aber mir scheint, es gibt keinen Plan, wie damit umgegangen wird. Deswegen sind die Bezirke auch unterschiedlich aktiv. Der Bezirk Mitte greift schneller ein als der Bezirk Eimsbüttel. Andererseits will

natürlich auch die Verwaltung nichts tun, was sich am Ende als rechtswidrig herausstellt. Daher prüfen sie sehr genau und neigen eher dazu, weniger statt mehr zu tun. Das bedauere ich und würde es gerne durch entsprechende Regeländerungen beseitigt sehen. Die Zögerlichkeit aus Furcht vor unrechtmäßigem Handeln sollte durch klare Regelungen beseitigt werden. Das Problem des Rechtsweges besteht weiterhin. Wenn ich einen Bescheid bekomme, kann ich Einspruch erheben und vor Gericht ziehen. Das kann sich über zwei Instanzen hinziehen, bevor es rechtskräftig wird. Das ist ja nicht das, was wir brauchen. Bis dahin ist das Gebäude verfallen und die Menschen sind entnervt ausgezogen. Dann setzt die Verwertungskette ein. Durch bloßes Verrottenlassen und etwas Nachhelfen kann ich in einem Sanierungsgebiet oder unter einer Erhaltungsverordnung dafür sorgen, dass ein Gebäude abgerissen wird, wie jetzt in der Brennerstraße in St. Georg. Dort stand zur Debatte, ein vernachlässigtes Gebäude abzureißen. Ich weiß nicht, was daraus geworden ist, aber wir sind dagegen auf die Barrikaden gegangen. Es stellt sich dann die Frage, wann und wie ein Problem der Verwaltung angezeigt wird. Häufig ist der Meldeprozess nicht gegeben oder viel zu lang. Probleme fallen oft nicht auf, wie bei den Esso-Häusern.

S.F.: Dort war der Stahlbeton der Tiefgarage kaputt.

IP5: Ja, der war nach jahrelanger Einwirkung von Salzwasser und Lauge von der Waschanlage verzerrt. Deshalb bestand Einsturzgefahr. Die Häuser selbst hätten stehen bleiben können, das Problem war die Garage. Warum gibt es keinen Wohnraum-TÜV, der solche Dinge prüft? Wir wissen, dass Materialien einen bestimmten Abnutzungsvorrat haben, und wenn dieser erschöpft ist, sind sie hinüber. Dieser Vorrat steigt und fällt mit der Pflege. Wenn ich immer schön pflege und immer wieder eine Schutzschicht auftrage, dann hält es länger, aber irgendwann ist es hin. Das wäre eine wichtige Forderung. Meines Wissens gibt es keine informellen Möglichkeiten. Niemand vom Bezirksamt läuft herum, um Problemimmobilien zu suchen. Das wäre auch übertrieben. Aber wir haben jetzt eine Erhebung zur Grundsteuer gemacht. Wir wissen ziemlich genau, wer wo wohnt und wem was gehört. Das weiß zumindest Herr Dressel. Er muss diese

Daten an Frau Pein weitergeben. Daraus muss ein Wohnraumkataster und daraus ein Wohnraum-TÜV entstehen, aus dem hervorgeht, dass bestimmte Benchmarks erreicht werden müssen, wie Standfestigkeit, Statik und andere Dinge, wie etwa ein dichtes Dach.

S.F.: Daraus würde sich dann eine Art Frühwarnsystem ergeben.

IP5: Genau. Das ist der Wunsch, den ich habe. Aber das kann die Privatwirtschaft nicht leisten, und private Personen können es auch nicht.

S.F.: Das wäre aber ja auch Aufgabe der öffentlichen Hand.

IP5: Ja, das finde ich auch.

S.F.: Ich sehe die Pflicht der Privatpersonen darin, ihre Immobilien instand zu halten. Die Kontrolle obliegt aber letztendlich der Verwaltung.

IP5: In der Brennerstraße 80-82 gab es jetzt die Abbruchgenehmigung und eine Einladung zum Mietergespräch. Das ist die Eberhardt Co. KG. Herr Eberhardt ist schon verstorben, aber seine Erben scheinen auch Geld machen zu wollen. Das ist das Gute, wenn man 14 Jahre Mietrechtsberatung macht. Da kennt man viele Ecken.

S.F.: Da vergeht vielleicht auch der Zauber der Stadt Hamburg.

IP5: Nein, der fängt da ja erst richtig an.

S.F.: Zurück zum Thema. Wie gelangt die Verwaltung zur Kenntnis von Problemimmobilien? Das hatten Sie schon kurz angesprochen. Die Wege dafür sind eigentlich zu lang, und dann wird zu langsam gehandelt, und die Probleme spitzen sich zu.

IP5: Es gibt keine direkten Wege. Es gibt eine Verpflichtung für Eigentümer:innen, Leerstand zu melden. Mehr gibt es nicht.

- S.F.: Das bringt ja aber nichts für Wohnungen von mangelnder Qualität, die bewohnt sind.
- IP5: Korrekt.
- S.F.: Das heißt, die Mieter müssen eigentlich zuerst anfangen, sich zu beschweren. Das tun sie dann entweder bei Ihnen oder beim Bezirksamt.
- IP5: Oder bei der Bildzeitung.
- S.F.: Oder im Zweifel auch überhaupt nicht.
- IP5: Genau, weil die nämlich...
- S.F.: Angst haben oder möglicherweise nicht das Know-how zum Umgang mit der Situation haben oder nicht wissen, an wen sie sich wenden können.
- IP5: Ja, das ist das Problem. „Miese Häuser werden oft von ärmeren Menschen bewohnt. Diese Menschen haben größere Schwierigkeiten, ihr Leben im Griff zu bekommen. Das bindet ihre ohnehin begrenzten Ressourcen.“ Also sind sie perfekte Opfer für solche Eigentümer:innen.
- S.F.: Damit wären wir beim zweiten Punkt. Neben baulichen Problemen kann auch die Bewirtschaftungsstrategie der Eigentümer:innen problematisch oder skrupellos sein. Diese zielt oft auf genau diese Bevölkerungsgruppe ab. Wenn dann zusätzlich eine Sprachbarriere besteht und die Betroffenen das System nicht kennen, wird es besonders schwer für sie.
- IP5: Ja, zu uns kommen tatsächlich sehr viele Menschen. Wir haben fast jeden neunten Mieterhaushalt hier im Verein als Mitglied.
- S.F.: Also ein niedrigschwelliges Angebot.
- IP5: Das mag sein. Aber auch wir beraten auf Deutsch. Wir haben einen Mitgliedsbeitrag von 81 Euro im Jahr. Wir bekommen keine staatlichen

Subventionen. Wer es jedoch erstmal zu uns schafft, erhält Hilfe. Ein anderes Problem ist zum Beispiel ein Eigentümer wie Eberhardt, der ein Haus abreißen will. Er stellt viele Anträge, um die Abrissgenehmigung zu erhalten. Er weiß, dass seine Chancen steigen, wenn der Zustand des Hauses schlecht ist. Also wird er keine Instandsetzungen vornehmen. Dann kommt jemand zu uns, zahlt seinen Beitrag und erzählt seine Geschichte. Wir mindern die Miete und setzen die Eigentümer:innen mit einer Instandsetzungsklage unter Druck. Das Problem bei Leistungsempfänger:innen ist, dass eine Mietminderung für sie nicht direkt möglich ist. Es hat keine persönliche Auswirkung, da sie die Miete nicht selbst zahlen. Sie mindern die Miete für das Amt. Das ist keine attraktive Option.

S.F.: Es erscheint nicht sinnvoll, sich die Mühe zu machen und die Energie darauf zu verwenden, wenn man persönlich nichts davon hat.

IP5: Das andere Problem ist: Ich habe die Möglichkeit, eine Instandsetzungsklage zu erheben, aber das muss ich selbst machen. Das Amt macht das nicht. Man muss vor Gericht gehen, Prozesskostenhilfe beantragen, es sei denn, man hat eine Rechtsschutzversicherung. Die Rechtsschutzversicherung des Mietervereins greift erst bei Problemen, die drei Monate nach Eintritt auftreten. Jede Versicherung hat eine Wartefrist. Die Leute stehen dann da, und ich sage: Okay, Mietminderung bringt nichts, und bei der Instandsetzungsklage musst du selbst in Vorkasse gehen. Das ist sehr frustrierend für die Leute.

S.F.: Da ist natürlich eine hohe Hemmschwelle. Auch wenn man nicht zur ärmsten Bevölkerungsschicht zählt, überlegt man als Normalverdiener gut, ob man jetzt eine Klage mit erheblichen Kosten anstreben möchte.

IP5: Wir ermutigen die Leute ja auch dazu, das zu tun. Wir begleiten sie durch den Prozess. Wir reichen nur dann eine Klage ein, wenn wir sicher sind, dass wir sie gewinnen können. Die Leute arbeiten sich häufig an dem Problem ab und ziehen letztendlich doch aus. Sie sagen sich, dass sie daraus gelernt haben. Die Phasen bis zur Akzeptanz des Unausweichlichen sind groß. Man braucht aber eine Wohnperspektive, das ist das Allerwichtigste. Die Leute wissen das auch. Wenn

das Ziel ist, aus der Problemimmobilie herauszukommen, erträgt man den Zustand der Immobilie solange, bis man etwas Neues gefunden hat. Dann sind wir der richtige Ansprechpartner. Es ist wichtig, dass wir den Leuten helfen, eine Wohnperspektive zu eröffnen. Unsere Arbeit ist wirksam. Die meisten unserer Mitglieder:innen haben einen positiven und auch finanziellen Effekt von unserer Arbeit. Es ist aber trotzdem ein langer und steiniger Weg, den man gehen muss. Menschen, die andere Probleme in ihrem Leben haben, brauchen das nicht auch noch oben drauf. „Man kann also zu dem Ergebnis kommen, dass eine wirksame Beseitigung des Missstands wirklich nur nachhaltig möglich ist, wenn die öffentliche Verwaltung hier einspringt.“ Das ist meine Schlussfolgerung daraus. Wir werden immer unredliche Eigentümer:innen haben und solche, die redlicher sind, aber trotzdem ihre Verwertungsinteressen durchsetzen. Selbst die BIMA vernachlässigt Gebäude.

S.F.: Nicht nur die BIMA.

IP5: Wir reden hier nicht von Spekulanten aus dem Ausland, sondern vom Staat. Das ist empörend. Das überzeugt mich davon, dass es richtig ist, was wir hier machen. Deshalb finde ich auch richtig, was Sie machen. Ich hoffe, Sie können damit ein kleines Schlaglicht werfen, wenn Sie mir Ihre Thesis schicken. Ich würde sie gerne lesen und wir könnten im Anschluss vielleicht Pressearbeit machen und eventuell mit Forderungen an die Politik gehen. Sie müssen nur aufpassen, dass Sie nicht als Mieterschützerin abgestempelt werden.

S.F.: Man muss natürlich sagen, das Thema ist meine Abschlussarbeit und ich schreibe sie, um meinen Master zu bekommen. Es ist aber ein Thema, das mich persönlich bewegt. Ich frage mich, wie es sein kann, dass es keine richtige Handhabe gibt.

IP5: Das Vorkaufsrecht wurde leider vom Bundesverwaltungsgericht eingeschränkt. Von der FDP wird leider alles blockiert, was mit Mieterschutz zu tun hat. Die Stadt kann nicht alles heilen und nicht alles kaufen. Dann könnte man höchstens über die Vergesellschaftungsfrage nachdenken. Hamburg enteignet. Da wäre zumindest in der Debatte um das Thema die Möglichkeit einer Treuhänderschaft

oder Vergesellschaftung eine Option. Ich bin nicht sicher, ob es jetzt so ohne Weiteres möglich ist, selbst wenn die Stadt Wohnungsbestände über 3000 Stück vergesellschaften dürfte, ob sie es tun würde. Das sind zwei Paar Schuhe. In punktuellen Fällen wäre das sicherlich eine gute Sache und würde die Moral der Eigentümer:innen erhöhen. Das ist ein wichtiger Aspekt meiner Arbeit hier. Wir sind ein Präventionsapparat, weil die Vermieter:innen – davon bin ich überzeugt – wissen, was passiert, wenn das der Mieterverein erfährt.

S.F.: Das ist ja aber gut.

IP5: Klar, das ist sehr gut. Ich sage nur, wir sind der Watchdog für solche Angelegenheiten. Es braucht eine klare Ansage in der Politik, bei den Bezirken und im Gesetz, was passiert, wenn jemand seine Immobilie verrotten lässt. Das soll wehtun. Das ist das, was wirklich hilft.

S.F.: Es muss eine empfindliche und zeitnahe Konsequenz auf solches Verhalten folgen.

IP5: Ja, es muss zeitnah sein. Die Leute, die in diesen Wohnungen leben, sind diejenigen, die eine neue Wohnperspektive brauchen. Sie gehen kaputt. Man geht kaputt, wenn man zu lange in einer Wohnung sitzt und nicht weiß, wie es weitergeht. Das nennen wir den Grauschleier, der sich über die Wohnung legt. Das hängt damit zusammen, dass man als Mieter:in keine Energie mehr in die Wohnung steckt. Man renoviert nicht, kauft keine neuen Möbel, keinen neuen Teppich. Meine Wohnung wird grau, alt und abgenutzt. Und damit gehe ich auch kaputt.

S.F.: Das hat ja enorme psychische Auswirkungen. Man verbringt viel Zeit zu Hause.

IP5: Immer noch zu wenig Zeit, aber immer noch sehr viel.

S.F.: Ich wäre soweit durch.

IP5: Wenn Sie Lust haben, sich da zu engagieren, können wir gerne punktuell nochmal darüber sprechen. Ich habe es schon einmal geschafft, eine Absolventin der HCU

dafür zu gewinnen, sich mietertechnisch zu engagieren. Sie hat über das Thema promoviert und arbeitet jetzt in Bielefeld am juristischen Lehrstuhl als Architektin.

S.F.: Im Rahmen der Arbeit wird immer deutlicher, wie wichtig das Thema ist.

7.8.2 AUSWERTUNG 5

„Man kann sagen, dass eine Problemimmobilie eine Problemimmobilie ist, weil sie durch die Eigentümer*innen dazu gemacht wird.“	OK 6
Wenn ich ein Haus baue und dieses den Anforderungen des Baurechts genügt, dann kann man davon ausgehen, dass eine Standfestigkeit da ist, die Voraussetzungen für Belüftung, Belichtung, Besonnung, hygienisches Wohnen, Heizung, Wasser, Abwasser und was auch immer gegeben sind.	OK 3, OK 7, OK 8
Ein Problem kann jedoch entstehen, wenn das Haus in einem Überflutungsgebiet liegt. So kann eine Immobilie ohne Verschulden zu einer Problemimmobilie werden.	OK 3
Das ist unser täglich Brot. Wir haben immer mit Problemimmobilien zu tun. Die Mieterinnen kommen mit Problemen zu uns. Häufig geht es um die Betriebskostenabrechnung, aber das macht eine Immobilie nicht unbedingt zum Problemfall.	OK 2
An zweiter Stelle stehen Wohnungsmängel wie Schimmel. Das tritt gerade häufig auf, weil die Gebäude aus den 50er und 60er Jahren oft schlecht isoliert sind. Die Oberflächentemperatur auf der Innenseite der Außenwände beträgt maximal 5 bis 7 Grad weniger als die Raumtemperatur. Dadurch entsteht bei erhöhter Luftfeuchtigkeit Tauwasser und damit auch Schimmel.	OK 3
Das sind die häufigsten Probleme. Wenn die Eigentümerinnen die Instandsetzung vernachlässigen, sieht es schnell sehr schlimm aus.	OK 3, OK 6
Bei Problemimmobilien muss immer auch die zeitliche Komponente betrachtet werden. Das Auftreten von Schimmel macht die Immobilie noch nicht zur Problemimmobilie. Der Schimmel muss über einen Zeitraum von mehreren Monaten bestehen, ohne dass gehandelt wird.	OK 3, OK 6

Die Vernachlässigung der Instandsetzung ist der Haupttreiber der Entwicklung solcher Immobilien. Diese werden zu den härtesten Fällen, die medienwirksam werden.	OK 3
Die harten Fälle, die nicht so sichtbar sind, haben wir auch. Diese Fälle werden oft lange von den Bewohnerinnen ausgehalten.	OK 2, OK 3
Leider ist eine nachhaltige Beseitigung des Problems oft nur durch Gebäudedämmung möglich.	OK 3, OK 6, OK 8
Die 'Worst-Performance Buildings' (G und H) sollen als Erste vom Gebäudeenergiegesetz erfasst werden. Allerdings ist die Definition des Gesetzes noch nicht so weit gefasst, dass wir wissen, welche Sanierungstiefe angestrebt wird. Die Grünen plädieren am liebsten für den Effizienzhausstandard 55 im Bestand und 45 im Neubau. Die SPD sagt, das sei nicht leistbar und bringe nichts. Sie schlägt 110 oder 115 im Bestand und ansonsten Wärmepumpen vor.	OK 7, OK 8
Ihnen ist vermutlich die Studie 'Klimaenergie im Gebäudesektor' von Hamburg bekannt. Sie besteht aus sechs gutachterlichen Stellungnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität im Gebäudesektor. Die Studie ist gut, kommt aber leider zu einer ungünstigen Zeit (Baukrise und Kosten).	OK 8
Das führt zu Unsicherheit auf Bundesebene. Die Bundesregierung hat das Gebäudeenergiegesetz zwar auf die Heizungsversorgung festgelegt, aber nicht den Standard für Gebäude. Das ist für 2025 geplant. Bis dahin wird vermutlich auch wenig im Bestand passieren, da Unsicherheit herrscht.	OK 3, OK 6
Hamburg hat die Initiative 'Jedes Haus kann Klimaschutz' gestartet. Ich habe daran mitgewirkt und die Belange der Mieterinnen eingebracht. Denn jemand muss die Kosten tragen, und das sind im Zweifel die Mieterinnen. Die Mieterhöhungen nach moderner Sanierung sind ein Schock, wenn man plötzlich 2 bis 3 Euro pro Quadratmeter mehr zahlen muss. Viele Mieterinnen schaffen das nicht.	OK 3, OK 4

Ich sage: Jedes Gebäude, das aus dieser Baualtersklasse stammt und nach den damaligen DIN-Vorschriften gebaut wurde – die Vorschriften sahen vor, dass in den Zimmerecken kein Wert eingehalten werden musste –, ist betroffen.	OK 3
Unter 'Mietsgerichtstag.de' gibt es eine Dokumentation von 2023 (Hohberg – Vortrag – Folien und Skript). Dort steht irgendwo der Beginn der DIN-Norm zur Wärmeschutzverordnung (man geht von 20 Grad im Raum und 50 Prozent Luftfeuchtigkeit aus). Und wenn dann so gebaut wird, dass sich keine Feuchtigkeit niederschlägt und kein Schimmel bildet, dann ist es gut. Aber früher wurde in den Eckbereichen nach der DIN-Norm nicht diese. Das war Ende der 70er, Anfang der 80er. Diese Gebäude stehen auch noch.	OK 3
Natürlich. Und was davor gebaut wurde, hatte überhaupt keine Wärmedämmung. Wir haben ja erst mit der ersten Energiekrise Anfang der 70er die erste Wärmeschutzverordnung ins Leben gerufen.	OK 3
Meine These ist: Das sind alles latente Problemimmobilien, weil sie aufgrund der langen Standzeit, porösem Mauerwerk, ausladenden Fugen, rissigem Putz und Feuchtigkeitseintrag in die Gebäudesubstanz anfällig sind.	OK 3
Schäden am Bauwerk und kapillare Schäden führen dazu, dass diese Gebäude, wenn sie noch nicht energetisch saniert wurden, alle latent schimmelgefährdet sind. Das sehen wir in unserer Beratung ständig.	OK 3
Ich kenne Siedlungen voller Schimmel, nicht nur einzelne Wohnungen.	OK 2
Dort, wo es nicht schimmelt, machen die Bewohnerinnen einen enormen Aufwand, um das zu verhindern. Sie heizen viel, lüften intensiv und wischen die ersten Sporen schon weg. Das ist den Mieterinnen nicht zumutbar und unverhältnismäßig.	OK 4
Dieser Zustand wird weitestgehend von der Wohnungswirtschaft ignoriert. Sie wissen, dass sie es nicht stemmen können, alles zu sanieren. Jetzt erst recht nicht. Es soll zwar passieren, aber es fehlt an finanziellen Mitteln. Das führt alles zum Stillstand.	OK 3, OK 6

Jetzt haben wir einen Überblick über das Potenzial von Problemimmobilien. Es kommt darauf an, wie sie zu solchen werden. Das liegt an der Bewirtschaftung und der Eigentümerstruktur.	OK 3, OK 6
Jedes Haus kann zu einer Problemimmobilie werden, und solche ganz besonders schnell.	OK 2
Oft ist es so, dass die Gebäude nicht mehr erhaltungswürdig sind. Das wird ja auch als 'Abrissstadt Hamburg' bezeichnet, weil sehr viel abgerissen wird.	OK 3, OK 7
Bei Siedlungen aus den 60er Jahren auf großen Flächen mit nicht so großen Häusern – wenn man die abreißen und nachverdichten würde, wie z.B. von der BIMA in Osdorf, dann hätte man plötzlich doppelt so viele Wohneinheiten auf demselben Grund. Das ist notwendig, trotz NIMBY-Einwänden.	OK 3, OK 5
Der Prozess dieser Umwandlung oder Gebäudesanierung ist jedoch oft schädlich für das Mietverhältnis, die Mieterinnen und häufig renditegetrieben. Es ist besser, wenn die Häuser leerstehen oder geleert werden. Die Häuser werden ausgeblutet, und dann entsteht manchmal auch noch Unbehagen, damit sich die Mieterinnen unwohl fühlen.	OK 3, OK 4, OK 6
Auch die Nichtreaktion auf Mängel und fehlende Beseitigung, passive Aggressivität, also das Ignorieren der Mieterinnen, führt dann manchmal dazu, dass diese genervt ausziehen. Diese informelle Entmietung passiert.	OK 4, OK 6
Wir haben Beispiele von Vernachlässigungen, die auch den Bezirksämtern von den Bewohnerinnen und Mieter*innen mitgeteilt werden.	OK 5, OK 7
Es gibt das Fachamt für Wohnraumschutz. Das ist die erste Anlaufstelle für Personen, bei denen bereits Probleme aufgetreten sind. Und die werden dann tätig oder eben nicht.	OK 7
Unsere Arbeit im Mieterverein besteht darin, die weniger gravierenden Fälle zu betreuen. Dort, wo das Amt sagt, wir müssen nicht tätig werden, da greifen wir ein.	OK 7

Das Amt kann auch sagen, es gibt zwar Mängel, aber die Vermieterseite hat dargelegt, wie sie diese beheben will. Bis dahin besteht trotzdem ein Mangel, und es gibt einen Mietminderungsanspruch und Beseitigungsanspruch, den wir dann durchsetzen.	OK 7, OK 8
Das ist natürlich auch wichtig, dass wir das tun. „Die Handhabe für Problemimmobilien ist zu gering, weil wir in unserem Rechtssystem grundsätzlich davon ausgehen, dass sich die Eigentümer*innen von Immobilien an Recht und Gesetz halten und auch aus intrinsischem Interesse heraus die Wohnungen instand halten.“ Es funktioniert in den meisten Fällen.	OK 8
Man muss auch sagen, dass es die Verwaltung hoffnungslos überfordern würde, wenn es mehr Fälle wie Sven Baasner gäbe (Grindelallee 80).	OK 5, UK 5.2
Ich habe das jahrelang betreut und stand seit 2014 beim Bezirksamt auf der Matte.	OK 5, UK 5.2
Ist das das Objekt, bei dem es um die Bestellung eines Treuhänders geht?	OK 5, UK 5.2
Das ist die Forderung der Linken in der Bezirksversammlung. Mit großer Wahrscheinlichkeit wird es dazu aber nicht kommen, denn es gibt derzeit einen Streit um die Eigentümerschaft.	OK 5, UK 5.2
Der bisherige Eigentümer will nicht zu dem Preis verkaufen, den der neue Eigentümer zahlen möchte. Andererseits muss er aber vermutlich verkaufen, weil der neue Eigentümer bereits eine sogenannte Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen bekommen hat.	OK 5, UK 5.2
Das ist eine Sicherung des Kaufanspruchs. Wenn ich eine Wohnung kaufe, muss ich irgendwo das Geld aufbringen. Meistens sagt die Bank, dass man nur Geld bekommt, wenn man auch die Wohnung bekommt. Vom Notar wird dann eine Auflassungsvormerkung ins Grundbuch eingetragen, die die Person als nächsten Eigentümer festsetzt.	OK 5, UK 5.2

Bei der Grindelallee ist das Problem entstanden, weil der Verkäufer die Käuferseite über den Umstand hinweggetäuscht hat, dass es noch gültige Mietverträge in dem Haus gibt. Er hat es als leer und unbewohnt angeboten, obwohl dort noch etwa 12 Parteien wohnten. Die Käuferseite wollte natürlich nicht den vollen Preis bezahlen. Jetzt streiten sie seit 2019 vor Gericht.	OK 5, UK 5.2
Christoph Twickel hat in der Zeit einen sehr langen Artikel über die Grindelallee geschrieben. Es ist wirklich eindrücklich, was dort passiert ist. Seit 2019/2020 geschieht dort nichts mehr. Das Haus wurde dann doch wegen Brandschutz vom Bezirksamt geräumt. Wie gesagt, der zweite Fluchtweg fehlt, und die hinteren Wohnungen haben keine Fluchttreppe. Die Bewohnerinnen wurden dann alle rausgeworfen. Das Bezirksamt hat schließlich das erreicht, was Herr Baasner nicht hinbekommen hat. Die Bewohnerinnen haben aber immerhin neue Wohnungen bekommen. Es gibt noch ein paar aktive Mietverträge, unglaublich.	OK 5, UK 5.2
„Die Stadt hat nicht reagiert. Der Bezirk Eimsbüttel hätte schon 2014 reagieren können. Ich habe dort nachweislich auf der Matte gestanden und das zur Anzeige gebracht. Ich habe Briefe hingeschickt, Kopien von Briefen und Zustände mitgeteilt. Fernsehen und Presse waren da. Das Bezirksamt hat im Grunde nichts gemacht.“	OK 5, UK 5.2, OK 7, OK 8
Erst als das Brandschutzproblem auftauchte und Bußgelder an Herrn Baasner verhängt wurden, wurde reagiert.	OK 5, UK 5.2 OK 7, OK 8
Herr Baasner hat immer Einspruch erhoben und ist vor das Verwaltungsgericht gezogen. Die formellen Mittel zur Beseitigung von Problemimmobilien sind unzureichend, wenn wir von einem unredlichen Eigentümer ausgehen, weil dieser immer den Rechtsweg bestreiten kann und jahrelang Prozesse führen kann. Letztendlich wird nichts mit der Immobilie gemacht.	OK 5, UK 5.2, OK 6
Ergänzend möchte ich hinzufügen, dass es extrem lange dauert, bis die Verwaltung tatsächlich beginnt, die ihr zur Verfügung stehenden Mittel auszuschöpfen.	OK 3, OK 7

Es sollte eine Gesetzesreform geben, mit schärferen Kontrollen und weniger Rechtsmitteln gegen Bescheide und Anordnungen. Das ist meine Forderung an die Gesetzgebung, die allerdings teilweise auf Hamburg und Berlin beschränkt ist.	OK 8, UK 8.1, UK 8.3
Es gibt einige Dinge, die auf Bundesebene, und andere, die auf Landesebene geklärt werden müssen.	OK 8, UK 8.1
Auf Bundesebene haben wir natürlich die Ermächtigungen des Baugesetzbuchs oder anderer Gesetze. In Hamburg gibt es beispielsweise das Wohnungsaufsichtsgesetz, wo Hamburg durchaus eigene Kompetenzen hat und sich einbringen kann.	OK 8, UK 8.1
Es ist natürlich zweischneidig, mit konkreten Forderungen an die Verwaltung oder Politik heranzutreten. Es ist erstmal sinnvoller, allgemeine Forderungen zu stellen, und die Politik soll dann etwas umsetzen.	OK 7, OK 8
Aber meiner Meinung nach muss sehr deutlich die Schwelle für den Handlungsbedarf der Verwaltung herabgesetzt werden.	OK 7, OK 8, UK 8.3, UK 8.4
Es muss Regelungen geben, die quasi automatisch die Verwaltung in Aktion treten lassen. Wenn dies und das vorliegt, dann folgt dies und jenes, und die Behörde hat dann bestimmte Aufgaben zu erfüllen. Sie haben nach einem Handlungsanweisungsplan gefragt. Mir ist kein solcher bekannt, und ich arbeite natürlich nicht in der Behörde. Aber mir scheint, es gibt keinen Plan, wie damit umgegangen wird.	OK 7, OK 8, UK 8.3, UK 8.4
Deswegen sind die Bezirke auch unterschiedlich aktiv.	OK 7
Der Bezirk Mitte greift schneller ein als der Bezirk Eimsbüttel. Andererseits will natürlich auch die Verwaltung nichts tun, was sich am Ende als rechtswidrig herausstellt.	OK 7
Daher prüfen sie sehr genau und neigen eher dazu, weniger statt mehr zu tun. Das bedauere ich und würde es gerne durch entsprechende Regeländerungen beseitigt sehen.	OK 3, OK 7, OK 8,

	UK 8.3, UK 8.4
Die Zögerlichkeit aus Furcht vor unrechtmäßigem Handeln sollte durch klare Regelungen beseitigt werden.	OK 8, UK 8.3, UK 8.4
Das Problem des Rechtsweges besteht weiterhin. Wenn ich einen Bescheid bekomme, kann ich Einspruch erheben und vor Gericht ziehen. Das kann sich über zwei Instanzen hinziehen, bevor es rechtskräftig wird.	OK 3, UK 6
Das ist ja nicht das, was wir brauchen. Bis dahin ist das Gebäude verfallen und die Menschen sind entnervt ausgezogen. Dann setzt die Verwertungskette ein.	OK 3, OK 7
Durch bloßes Verrottenlassen und etwas Nachhelfen kann ich in einem Sanierungsgebiet oder unter einer Erhaltungsverordnung dafür sorgen, dass ein Gebäude abgerissen wird, wie jetzt in der Brennerstraße in St. Georg.	OK 5, OK 6
Dort stand zur Debatte, ein vernachlässigtes Gebäude abzureißen. Ich weiß nicht, was daraus geworden ist, aber wir sind dagegen auf die Barrikaden gegangen.	OK 5
Es stellt sich dann die Frage, wann und wie ein Problem der Verwaltung angezeigt wird. Häufig ist der Meldeprozess nicht gegeben oder viel zu lang. Probleme fallen oft nicht auf, wie bei den Esso-Häusern.	OK 3, OK 5, OK 8, UK 8.4
Dort war der Stahlbeton der Tiefgarage kaputt.	OK 5
Der war nach jahrelanger Einwirkung von Salzwasser und Lauge von der Waschanlage verzerrt. Deshalb bestand Einsturzgefahr.	OK 5
Die Häuser selbst hätten stehen bleiben können, das Problem war die Garage.	OK 5
Warum gibt es keinen Wohnraum-TÜV, der solche Dinge prüft? Wir wissen, dass Materialien einen bestimmten Abnutzungsvorrat haben, und wenn dieser erschöpft ist, sind sie hinüber. Dieser Vorrat steigt und fällt mit der Pflege. Wenn ich immer schön pflege	OK 8, UK 8.3, UK 8.4

und immer wieder eine Schutzschicht auftrage, dann hält es länger, aber irgendwann ist es hin.	
Das wäre eine wichtige Forderung. Meines Wissens gibt es keine informellen Möglichkeiten.	OK 8
Niemand vom Bezirksamt läuft herum, um Problemimmobilien zu suchen. Das wäre auch übertrieben.	OK 7, OK 8
Aber wir haben jetzt eine Erhebung zur Grundsteuer gemacht. Wir wissen ziemlich genau, wer wo wohnt und wem was gehört. Das weiß zumindest Herr Dressel. Er muss diese Daten an Frau Pein weitergeben. Daraus muss ein Wohnraumkataster und daraus ein Wohnraum-TÜV entstehen, aus dem hervorgeht, dass bestimmte Benchmarks erreicht werden müssen, wie Standfestigkeit, Statik und andere Dinge, wie etwa ein dichtes Dach.	OK 7, OK 8, UK 8.3, UK 8.4
Ich sehe die Pflicht der Privatpersonen darin, ihre Immobilien instand zu halten. Die Kontrolle obliegt aber letztendlich der Verwaltung.	OK 6, OK 7
In der Brennerstraße 80-82 gab es jetzt die Abbruchgenehmigung und eine Einladung zum Mietergespräch. Das ist die Eberhardt Co. KG. Herr Eberhardt ist schon verstorben, aber seine Erben scheinen auch Geld machen zu wollen. Das ist das Gute, wenn man 14 Jahre Mietrechtsberatung macht. Da kennt man viele Ecken.	OK 5
Wie gelangt die Verwaltung zur Kenntnis von Problemimmobilien? Das hatten Sie schon kurz angesprochen. Die Wege dafür sind eigentlich zu lang, und dann wird zu langsam gehandelt, und die Probleme spitzen sich zu.	OK 3, OK 7
Es gibt keine direkten Wege. Es gibt eine Verpflichtung für Eigentümer, Leerstand zu melden. Mehr gibt es nicht. Das bringt ja aber nichts für Wohnungen von mangelnder Qualität, die bewohnt sind.	OK 3, OK 7, OK 8
Das heißt, die Mieter müssen eigentlich zuerst anfangen, sich zu beschweren. Das tun sie dann entweder bei Ihnen oder beim Bezirksamt. Oder bei der Bildzeitung. Oder im Zweifel auch überhaupt nicht.	OK 4

Angst haben oder möglicherweise nicht das Know-how zum Umgang mit der Situation haben oder nicht wissen, an wen sie sich wenden können.	OK 3
„Miese Häuser werden oft von ärmeren Menschen bewohnt. Diese Menschen haben größere Schwierigkeiten, ihr Leben im Griff zu bekommen. Das bindet ihre ohnehin begrenzten Ressourcen.“ Also sind sie perfekte Opfer für solche Eigentümer.	OK 4, OK 6
Neben baulichen Problemen kann auch die Bewirtschaftungsstrategie der Eigentümer problematisch oder skrupellos sein. Diese zielt oft auf genau diese Bevölkerungsgruppe ab. Wenn dann zusätzlich eine Sprachbarriere besteht und die Betroffenen das System nicht kennen, wird es besonders schwer für sie.	OK 3
Ja, zu uns kommen tatsächlich sehr viele Menschen. Wir haben fast jeden neunten Mieterhaushalt hier im Verein als Mitglied. Also ein niedrighschwelliges Angebot.	OK 8
Das mag sein. Aber auch wir beraten auf Deutsch. Wir haben einen Mitgliedsbeitrag von 81 Euro im Jahr. Wir bekommen keine staatlichen Subventionen. Wer es jedoch erstmal zu uns schafft, erhält Hilfe.	OK 8
Ein anderes Problem ist zum Beispiel ein Eigentümer wie Eberhardt, der ein Haus abreißen will. Er stellt viele Anträge, um die Abrissgenehmigung zu erhalten. Er weiß, dass seine Chancen steigen, wenn der Zustand des Hauses schlecht ist. Also wird er keine Instandsetzungen vornehmen.	OK 3, OK 6, OK 7, OK 8
Dann kommt jemand zu uns, zahlt seinen Beitrag und erzählt seine Geschichte. Wir mindern die Miete und setzen den Eigentümer mit einer Instandsetzungsklage unter Druck.	OK 8
Das Problem bei Leistungsempfängern ist, dass eine Mietminderung für sie nicht direkt möglich ist. Es hat keine persönliche Auswirkung, da sie die Miete nicht selbst zahlen. Sie mindern die Miete für das Amt. Das ist keine attraktive Option. Es erscheint nicht sinnvoll, sich die Mühe zu machen und die Energie darauf zu verwenden, wenn man persönlich nichts davon hat.	OK 3

Das andere Problem ist: Ich habe die Möglichkeit, eine Instandsetzungsklage zu erheben, aber das muss ich selbst machen. Das Amt macht das nicht. Man muss vor Gericht gehen, Prozesskostenhilfe beantragen, es sei denn, man hat eine Rechtsschutzversicherung. Die Rechtsschutzversicherung des Mietervereins greift erst bei Problemen, die drei Monate nach Eintritt auftreten. Jede Versicherung hat eine Wartefrist. Die Leute stehen dann da, und ich sage: Okay, Mietminderung bringt nichts, und bei der Instandsetzungsklage musst du selbst in Vorkasse gehen. Das ist sehr frustrierend für die Leute.	OK 3, OK 8
Da ist natürlich eine hohe Hemmschwelle. Auch wenn man nicht zur ärmsten Bevölkerungsschicht zählt, überlegt man als Normalverdiener gut, ob man jetzt eine Klage mit erheblichen Kosten anstreben möchte.	OK 3
Wir ermutigen die Leute ja auch dazu, das zu tun. Wir begleiten sie durch den Prozess. Wir reichen nur dann eine Klage ein, wenn wir sicher sind, dass wir sie gewinnen können.	OK 8
Die Leute arbeiten sich häufig an dem Problem ab und ziehen letztendlich doch aus. Sie sagen sich, dass sie daraus gelernt haben.	OK 3, OK 4
Die Phasen bis zur Akzeptanz des Unausweichlichen sind groß. Man braucht aber eine Wohnperspektive, das ist das Allerwichtigste. Die Leute wissen das auch.	OK 3, OK 4
Wenn das Ziel ist, aus der Problemimmobilie herauszukommen, erträgt man den Zustand der Immobilie solange, bis man etwas Neues gefunden hat. Dann sind wir der richtige Ansprechpartner. Es ist wichtig, dass wir den Leuten helfen, eine Wohnperspektive zu eröffnen.	OK 3, OK 4
Unsere Arbeit ist wirksam. Die meisten unserer Mitglieder haben einen positiven und auch finanziellen Effekt von unserer Arbeit. Es ist aber trotzdem ein langer und steiniger Weg, den man gehen muss. Menschen, die andere Probleme in ihrem Leben haben, brauchen das nicht auch noch oben drauf.	OK 8

„Man kann also zu dem Ergebnis kommen, dass eine wirksame Beseitigung des Missstands wirklich nur nachhaltig möglich ist, wenn die öffentliche Verwaltung hier einspringt.“ Das ist meine Schlussfolgerung daraus.	OK 6, OK 7
Wir werden immer unredliche Eigentümer haben und solche, die redlicher sind, aber trotzdem ihre Verwertungsinteressen durchsetzen.	OK 6
Selbst die BIMA vernachlässigt Gebäude. Wir reden hier nicht von Spekulanten aus dem Ausland, sondern vom Staat. Das ist empörend. Das überzeugt mich davon, dass es richtig ist, was wir hier machen. Deshalb finde ich auch richtig, was Sie machen.	OK 6
Das Vorkaufsrecht wurde leider vom Bundesverwaltungsgericht eingeschränkt. Von der FDP wird leider alles blockiert, was mit Mieterschutz zu tun hat.	OK 8
Die Stadt kann nicht alles heilen und nicht alles kaufen.	OK 7, OK 8
Dann könnte man höchstens über die Vergesellschaftungsfrage nachdenken. Hamburg enteignet.	OK 8
Da wäre zumindest in der Debatte um das Thema die Möglichkeit einer Treuhänderschaft oder Vergesellschaftung eine Option.	OK 8
Ich bin nicht sicher, ob es jetzt so ohne Weiteres möglich ist, selbst wenn die Stadt Wohnungsbestände über 3000 Stück vergesellschaften dürfte, ob sie es tun würde. Das sind zwei Paar Schuhe.	OK 7, OK 8
In punktuellen Fällen wäre das sicherlich eine gute Sache und würde die Moral der Eigentümer erhöhen.	OK 6, OK 7, OK 8
Das ist ein wichtiger Aspekt meiner Arbeit hier. Wir sind ein Präventionsapparat, weil die Vermieter – davon bin ich überzeugt – wissen, was passiert, wenn das der Mieterverein erfährt.	OK 8, UK 8.4

Klar, das ist sehr gut. Ich sage nur, wir sind der Watchdog für solche Angelegenheiten. Es braucht eine klare Ansage in der Politik, bei den Bezirken und im Gesetz, was passiert, wenn jemand seine Immobilie verrotten lässt. Das soll wehtun. Das ist das, was wirklich hilft.	OK 6, OK 7, OK 8
Es muss eine empfindliche und zeitnahe Konsequenz auf solches Verhalten folgen.	OK 8
Ja, es muss zeitnah sein. Die Leute, die in diesen Wohnungen leben, sind diejenigen, die eine neue Wohnperspektive brauchen.	OK 8
Sie gehen kaputt. Man geht kaputt, wenn man zu lange in einer Wohnung sitzt und nicht weiß, wie es weitergeht. Das nennen wir den Grauschleier, der sich über die Wohnung legt. Das hängt damit zusammen, dass man als Mieter keine Energie mehr in die Wohnung steckt. Man renoviert nicht, kauft keine neuen Möbel, keinen neuen Teppich. Meine Wohnung wird grau, alt und abgenutzt. Und damit gehe ich auch kaputt.	OK 4

Tabelle 10: Interviewauswertung 5

7.9 BENANNT PROBLEMIMMOBILIEN

Objekt	IP2-2023	IP3-2023	IP5-2023	IP1-2023
Methfesselstraße 80, Hamburg	x	x		
Roonstraße 30, Hamburg	x			
Osterstraße 156, Hamburg	x	x		
Schröderstraße 9 („Horrorhaus von Buxtehude“), Stade		x		
Harvesterhuder Weg 69, Hamburg		x		
Grindelallee 80, Hamburg		x	x	x
Grindelfhof 87, Hamburg		x		
Osterstraße 162 („Schimmelhöhle von der Osterstraße“), Hamburg		x		
Brennerstraße 80-82, Hamburg			x	

Taubenstraße 24 (ehemalige „Essohäuser“), Hamburg			x	
Seehafenstraße 9, Hamburg			x	
Roßberg 35, Hamburg			x	
Elbtower				x

Tabelle 11: Benannte Problemimmobilien: